

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Banky a srovnání nabídky bankovních hypoték na českém trhu

Banks and Comparison of the Bank Mortgage Offer on the Czech Market

Student: Monika Bršťáková

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Marie Lichnovská, Ph.D.

Ostrava 2010

Zadání bakalářské práce

Student: Monika Bršťáková

Studijní program: Ekonomika a management

Studijní obor: Účetnictví a daně

Téma: Banky a srovnání nabídky bankovních hypoték
na českém trhu

Banks and Comparison of the Bank Mortgage Offer
on the Czech Market

1. Úvod
2. Teoretická východiska k dané problematice
3. Nabídka hypoték vybraných bankovních institucí
4. Vyhodnocení nabídky a následná doporučení optimální varianty
5. Závěr
Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Přílohy

Odborná literatura:

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přep. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1.vyd. Brno: Era group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6

KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1.vyd. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Marie Lichnovská, Ph.D.

Datum zadání: 20. listopadu 2009

Datum odevzdání: 7. května 2010

vedoucí katedry

prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Mistopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.

Ostrava, 7. května 2010

.....
Monika Bršťáková

Poděkování

Ráda bych poděkovala Ing. Marii Lichnovské, Ph.D. za vedení této bakalářské práce, za ochotu při tvorbě bakalářské práce a za poskytnuté rady a připomínky.

Obsah:

1	Úvod.....	1
2	Teoretická východiska k dané problematice	3
2.1	Bankovní soustava v ČR	3
2.2	Pořízení hypotečního úvěru.....	4
2.3	Čerpání hypotečního úvěru	11
2.4	Splácení hypotečního úvěru	11
2.5	Státní podpora hypotečního úvěru.....	16
2.6	Pojištění hypotečního úvěru	18
3	Nabídka hypoték vybraných bankovních institucí	20
3.1	Hypoteční banka, a.s.	21
3.2	Komerční banka, a.s.	24
3.3	Česká spořitelna, a.s.	28
4	Vyhodnocení nabídky a následná doporučení optimální varianty	31
4.1	První modelový příklad – hypoteční úvěr do 100 %.....	31
4.2	Druhý modelový příklad – hypoteční úvěr do 85 %	36
4.3	Třetí modelový příklad – hypoteční úvěr do 70 %.....	41
5	Závěr.....	46
	Seznam použité literatury.....	47

1 Úvod

Hypoteční úvěry obecně představují relativně rychlé získání peněžních prostředků jak pro domácnosti na pořízení bydlení či nejrůznějších jiných věcí, tak pro firmy pro svou podnikatelskou činnost. Na českém hypotečním trhu mají největší zastoupení hypoteční úvěry na bydlení a vzhledem k této skutečnosti jsem se v této práci zaměřila právě na oblast hypotečních úvěrů na bydlení.

Pořízení vlastního bydlení je snem většiny rodin i jednotlivců. Pokud disponují dostatečným množstvím financí, pak v tom není vůbec žádný problém. Jenomže mnoho lidí nedisponuje takovým množstvím financí v okamžiku, kdy by zrovna potřebovali, tzn. v době, kdy jsou mladí a plánují v blízké budoucnosti založení vlastní rodiny a vytvoření zázemí pro jejich rodinu. V takovém případě jim nezbyde jiná možnost než si tyto peněžní prostředky pro realizování svého snu půjčit. Tato vize realizování vlastního bydlení se stala v poslední době velmi rozšířenou a taky prakticky jedinou možností jak si pořídit vlastní bydlení okamžitě. Proto banky přišly s výhodnějšími nabídkami půjček peněz určené přímo pro financování bydlení – hypotékami. Tyto hypotéky určené na bydlení jsou v provnání s ostatními hypotékami určenými na cokoliv levnější. Další možností kromě bank a jejich nabídek hypoték jsou Stavební spořitelny a jejich úvěry ze stavebního spoření. Tyto úvěry jsou ale vhodnější spíše pro menší projekty k opatřování či rekonstrukci bydlení, protože jsou poskytovány pouze do výše sjednané cílové částky, která se pohybuje řádově v několika stech tisíc korun. Kdežto hypoteční úvěry určené na bydlení většinou nemají stanovenou horní hranici částky pro půjčení peněz, ale pouze záleží na bonitě klienta tj. na jeho příjmech a výdajích a jsou tedy poskytovány až do několika milionů korun.

První část práce okrajově popisuje strukturu bankovního systému v České republice, na něž navazuje seznámení s hypotékami jako jedním z hlavních produktů bank, kde je hlavní pozornost soustředěna na jejich pořízení, čerpání a splácení a také na možnost státní podpory či pojištění hypotečního úvěru.

Následující část představuje tři nejvýznamější bankovní instituce na českém hypotečním trhu, a to Hypoteční banku, as., Komerční banku, a.s. a Českou spořitelnu, a.s. a poskytuje přehled o jejich jednotlivých formách hypotečních úvěrů.

Další část nabízí srozumitelné a jednoduše pochopitelné tři modelové příklady s následným vyhodnocením nejvýhodnější nabídky hypotečního úvěru pro daný případ.

Cílem této práce je seznámení s hypotékami na bydlení pro zájemce o vlastní bydlení, porozumění jednotlivým termínům, se kterými se mohou setkat při vyřizování hypotečního úvěru a posouzení jednotlivých hypoték z hlediska výhodnosti pro konkrétní modelové příklady, která nezáleží pouze na nabízených aktuálních úrokových sazbách, ale rovněž také na poplatcích spojených s daným hypotečním úvěrem a je tedy nutné zohlednit jejich celkové přeplacení.

2 Teoretická východiska k dané problematice

2.1 Bankovní soustava v ČR

Bankovní soustava v České republice je tvořena centrální bankou, funkci centrální banky v České republice plní Česká národní banka (ČNB), a dále je tvořena obchodními (komerčními) bankami a finančními institucemi. Tento systém bývá označován jako tzv. dvojstupňová bankovní soustava.

Česká národní banka

Česká národní banka bývá označována jako „Banka bank“. Je ústřední bankou České republiky, která vykonává dohled nad finančním trhem v České republice. ČNB zřizuje vláda, ale její odpovědnost vládě je pouze relativní. Nejvyšším orgánem ČNB je bankovní rada, která je složena ze sedmi členů, tj. guvernér, dva viceguvernéři a čtyři vrchní ředitelé. Všichni členové jsou jmenováni prezidentem republiky a jejich funkční období je 6 let. ČNB má hlavní sídlo v Praze a dále má sedm regionálních poboček. Od vstupu České republiky do Evropské unie dnem 1. května 2004 se ČNB stala součástí Evropského systému centrálních bank (ESCB).

Jejím hlavním cílem je pečování o cenovou stabilitu tj. snaha o udržování nízkoinflačního prostředí v ekonomice. Mezi další funkce České národní banky patří:

- určování měnové politiky
- vydávání bankovek a mincí
- řídí peněžní oběh, platební styk a zúčtování bank
- slouží ostatním bankám jako poslední úvěrová instance
- provádí finanční operace vlády
- vede účty organizacím napojeným na státní rozpočet (Úřad práce, Česká správa sociálního zabezpečení, finanční úřady, celní úřady)
- vykonává dohled nad činností obchodních bank
- spravuje měnové rezervy země
- provádí operace spojené se státními cennými papíry
- vykonává dohled nad kapitálovým trhem, pojišťovnictvím, devizový dohled

Obchodní banky

Pod pojmem banka se rozumí, podle zákona č. 21/1992 sb., o bankách, právnická osoba, založena jako akciová společnost se sídlem v České republice, která přijímá vklady od veřejnosti a poskytuje úvěry, a která má k této činnosti bankovní licenci vydanou Českou národní bankou. Hlavním cílem těchto bank je vytváření zisku, jehož dosahují na základě rozdílu mezi přijatými a placenými úroky. Přijaté úroky jsou úroky z úvěrů, které banka poskytla svým klientům. Placené úroky jsou úroky, které banka vyplácí svým klientům, kteří mají u ní vedené účty, na nichž jsou uloženy jejich volné peněžní prostředky.

Obchodní banka může vykonávat další činnosti, za předpokladu, že tyto činnosti má uvedené ve své bankovní licenci. Mohou to být např.:

- finanční pronájem
- investice v oblasti cenných papírů
- zajišťování platebního styku pro klienty
- směnářská činnost
- výdej a správa platebních prostředků (platebních karet, cestovních šeků, ...)
- obstarávání inkasa
- poskytování záruk

Mezi nejznámější obchodní banky na českém trhu z hlediska počtu klientů patří Česká spořitelna, Československá obchodní banka (ČSOB), Komerční banka, GE Money Bank a Raiffeisenbank.

2.2 Pořízení hypotečního úvěru

Poskytování hypotečních úvěrů patří mezi jednu ze základních činností bank. Hypoteční úvěr představuje dlouhodobý závazek, který může trvat až 40 let, sloužící k pořízení vlastního bydlení a který musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

V současné době jsou hypoteční úvěry jedním z nejvyužívanějších produktů pro financování bydlení spolu s úvěry ze stavebního spoření. Zdroje finančních prostředků pro

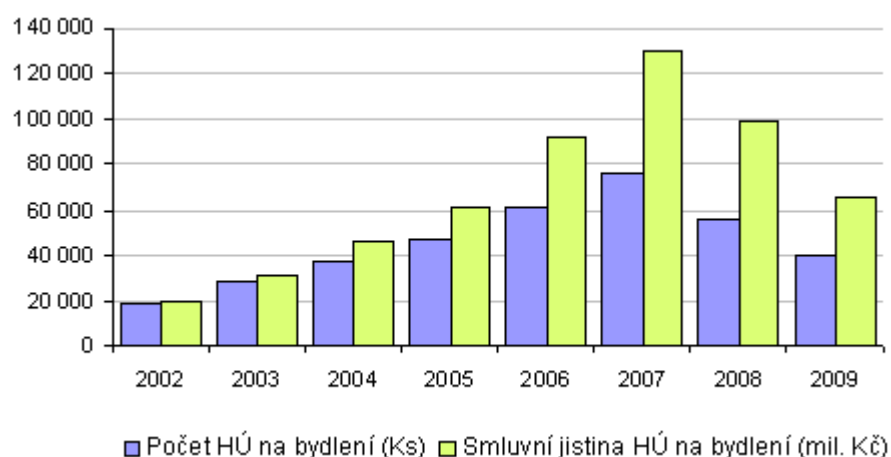
poskytnutí hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření je však odlišný. Při poskytování hypoték banky získávají finanční prostředky vydáváním hypotečních zástavních listů (dluhopisů) na finančním trhu. Za tyto vydané dluhopisy si půjčí finanční prostředky za aktuální úrokové sazby, které jsou pak poskytnuty žadateli o hypoteční úvěr. Naproti tomu stavební spořitelny získávají finanční prostředky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření od svých klientů.

Nabídka úvěrů na bydlení

Na českém trhu nabízí hypoteční úvěry zhruba dvacet bankovních institucí, dále řada nebankovních institucí a externí finanční poradci, kteří mají za uzavření hypotéky s klientem provizi. Mezi nejvýznamější banky na trhu hypotečních úvěrů patří Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka. Ne všechny banky nabízejí svoje vlastní hypotéky. Některé banky nabízejí hypotéky jiných bank, které vydávají jako jejich vlastní a za jejich uzavření potom dostávají provizi od banky, která je původně vytváří. Např. Hypoteční banka prodává své hypotéky také prostřednictvím ČSOB, Poštovní spořitelny a Citibank. Dalším příkladem je pak Raiffeisenbank, která vytváří Oranžovou hypotéku pro ING Bank.

Zatím nejlepším rokem na českém hypotečním trhu zůstává rok 2007, kdy počet poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení občanům dosáhl 76 180 v celkovém objemu 130 miliard korun. Rok 2008 byl pro banky z hlediska poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení druhým nejlepším v historii a to i přesto, že ke konci tohoto roku zasáhla Českou republiku globální finanční krize, jejíž původ nastal ve Spojených státech amerických a to zejména v neuvážlivém poskytování hypoték i lidem, kteří neměli dostatek finančních prostředků na jejich splácení. Za rok 2008 banky poskytly občanům 56 066 hypoték na bydlení ve výši 99 miliard korun. Oproti roku 2007 to znamená pokles o 26 % v počtu a o 24 % v objemu. Rok 2009 pokračoval ve výrazném poklesu zájmu o hypoteční úvěry vlivem již zmíněné celosvětové finanční krize. Počet poskytnutých hypoték na bydlení občanům byl 39 385 v celkovém objemu 66 miliard korun. V porovnání s rokem 2008 došlo k poklesu o 30 % v počtu a o 33 % v objemu a v porovnání s rokem 2007 došlo k poklesu o 48 % v počtu a o 49 % v objemu. Důvodem poklesu zájmu o hypotéky není jen již zmiňovaná finanční krize, ale také vyčerpání silného populačního ročníku narozeného v 70. letech 20. století.

Graf 2.1 Hypoteční úvěry na bydlení za roky 2002 až 2009



Zdroj: www.mmr.cz

Prodejci hypoték na českém trhu

1. Citibank
2. Česká pojišťovna
3. Česká spořitelna
4. ČSOB
5. GE Money Bank
6. Hypoteční banka
7. ING Životní pojišťovna
8. Komerční banka
9. LBBW Bank
10. mBank
11. Oberbank
12. Poštovní spořitelna
13. Raiffeisenbank
14. UniCredit Bank
15. Volksbank
16. Waldviertler Sparkasse von 1842
17. Wüstenrot hypoteční banka

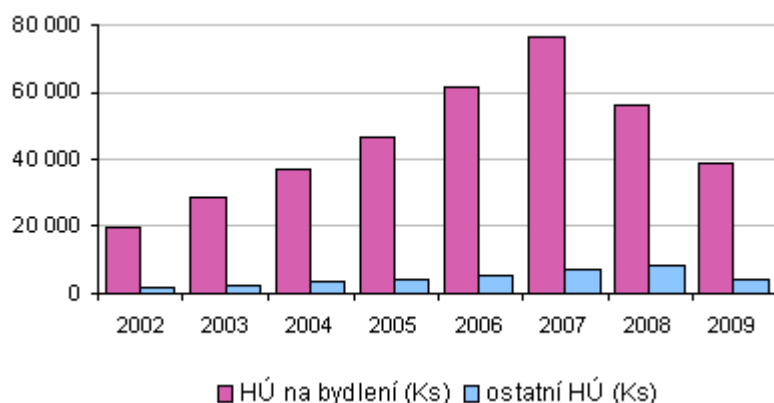
Žadatel hypotečního úvěru

O hypoteční úvěr může požádat jakákoliv fyzická osoba starší 18-ti let s trvalým pobytem na území České republiky, cizinec s trvalým pobytem v ČR nebo občan členského státu Evropské unie, který je držitelem průkazu o povolení pobytu (k trvalému i přechodnému). O hypoteční úvěr mohou společně požádat nejvýše čtyři osoby, které musí spolu žít maximálně ve dvou domácnostech. Pokud je žadatel o úvěr v manželském vztahu a má společné jmění manželů, pak musí o úvěr požádat oba manželé společně a aspoň jeden z manželů musí být občanem České republiky nebo mít povolení k pobytu.

Účelovost

Hypotéky se dělí na účelové, tzn. na financování vlastního bydlení a hypotéky neúčelové tzv. americké hypotéky, které jsou poskytovány prakticky na cokoli (např. na vybavení domácnosti, na pořízení automobilu, na studium nebo na dovolenou). Na české trhu jednoznačně převládají hypotéky na bydlení.

Graf 2.2 Hypoteční úvěry za roky 2002 až 2009



zdroj: www.mmr.cz

Využití hypotečního úvěru:

- nákup nemovitosti včetně spoluvlastnického podílu
- nákup družstevního bytu
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitosti
- vypořádání dědického podílu a společného jmění manželů

- refinancování hypotéky jiných bank nebo stavebních spořitelen
- profinancování dříve zaplacených vlastních prostředků do nemovitosti

Za nemovitost se považuje:

- stavební pozemek určený k výstavbě nemovitosti určené k bydlení včetně příslušenství (garáž)
- byt, dům v osobním vlastnictvím
- bytové jednotky v družstevním vlastnictví
- nemovitosti sloužící k individuální rekreaci (chaty, chalupy)
- nebytové jednotky
- bytový dům
- nemovité příslušenství, které je součástí nemovitosti na bydlení (sauna, bazén, garáž)
- administrativní budovy s převažující plochou k bydlení

Zajištění

Hypoteční úvěr je podmíněn zajištěním zástavního práva k nemovitosti, která se nachází na území České republiky. Zastavená může být jakákoliv nemovitost – v osobním vlastnictví, kupovaná nebo nemovitost, která vznikne výstavbou. V katastru nemovitosti se takováto nemovitost vyznačí jako zastavená ve prospěch banky. Na zastavenou nemovitost nesmí být vázané zástavní právo třetí osoby, výjimkou je však zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr ze stavebního spoření anebo úvěr poskytnutý dle vyhlášky č. 136/1985 sb. na družstevní bytovou výstavbu. Zastavená nemovitost musí být pojištěna. V mnoha případech banky požadují, aby pojistné plnění bylo vinkulováno¹ ve prospěch banky. U hypotečního úvěru nepřichází v úvahu ručení. Při koupi družstevního podílu tedy není možné zajištění úvěru ručením družstevním bytem. V tomto případě je nutné zastavit jinou nemovitost, která je v osobním vlastnictví.

Nestačí-li hodnota nemovitosti, která je určená k zastavení pro získání úvěru, je možné hypotéku dozajistit jinou nemovitostí. Majitel další nemovitosti nemusí být v příbuzenském vztahu, ale musí se zástavením své nemovitosti souhlasit podpisem na zástavní smlouvě.

¹ Vinkulace pojištění - vázání výplaty pojistného plnění na dohodnuté podmínky, zpravidla ve prospěch věřitele pojištěného (v tomto případě ve prospěch banky).

Jestliže dlužník nebude hypotéku splácet, může banka zastavenou nemovitost prodat, aby tak získala peníze zpět.

Výše úvěru

Ze zákona č. 84/1995 Sb. může banka poskytnout hypoteční úvěr maximálně na 70 % hodnoty nemovitosti a to za předpokladu, že banka bude financovat tento úvěr prostřednictvím hypotečních zástavních listů. Zbývající část úvěru musí dlužník financovat vlastními prostředky. Banky mohou financovat hypoteční úvěry i z jiných zdrojů a v tomto případě mohou nabídnout úvěr až do výše 100 % hodnoty nemovitosti. Spodní hranice pro poskytnutí hypotečního úvěru je stanovena na částce 300 000 Kč. Horní hranice úvěru není nijak zvlášť omezena, závisí pouze na bonitě žadatele (na jeho příjmech a výdajích) nebo na hodnotě zastavené nemovitosti.

Existuje možnost, kdy banka poskytne úvěr nad 100 % hodnoty nemovitosti za předpokladu dobrého zajištění. S takovými prostředky lze nakládat libovolně, např. na vybavení domácnosti.

V případě, že dlužník nemá prostředky na zbývající část hodnoty nemovitosti, může využít doplňkový úvěr. Tento úvěr se však poskytuje maximálně do výše 20% hodnoty nemovitosti a je nutné jej zajistit další nemovitosti nebo cennými papíry. Jistá nevýhoda tohoto úvěru spočívá ve vyšší úrokové sazbě než je tomu u hypotečního úvěru.

Předhypoteční úvěr je nabízen v případě, kdy kupovaná nemovitost nemůže být zastavena. Typickým příkladem je nákup družstevního bytu nebo obecního bytu. Předhypoteční úvěr je sjednán na základě budoucího hypotečního úvěru, kterým bude tento předhypoteční úvěr uhrazen. Pro převedení bytu do osobního vlastnictví banky ponechávají lhůtu jednoho až dvou let a po jeho převodu je zapsáno do katastru nemovitosti zástavní právo na tento byt ve prospěch banky a klientovi je poskytnut klasický hypoteční úvěr, kterým je splacen tento předhypoteční úvěr. U předhypotečního úvěru se splácí pouze úroky z předhypotečního úvěru a až po získání hypotečního úvěru se začínají splácet jak úroky tak i jistina hypotečního úvěru. Úroková sazba je po celou dobu trvání předhypotečního úvěru pevná. Předhypoteční úvěr nelze splatit z vlastních zdrojů, ale vždy pouze z hypotečního úvěru, který je na něj vázan.

Cena úvěru

Hypotéka patří k levným dluhům, i když je všeobecně známo, že dochází k jejímu přeplacení. Její cena je nízká i přes to, že jí zvyšují poplatky, ale zase snižují daňové odpočty. Cena hypotečního úvěru závisí na úrokové sazbě banky, poplatcích spojené s vyřízením úvěru, poplatcích spojené s vedením úvěrového účtu a na daňových odpočtech.

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem

V první řadě si banky účtují poplatek spojený s vyřízením úvěru a to i v případě, že žádaný úvěr bude nakonec zamítnut. Výše tohoto poplatku se obvykle stanovuje procentem z požadované výše úvěru, přičemž je stanovena minimální a maximální částka tohoto poplatku. V případě, že je úvěr schválen, platí dlužník měsíčně poplatek za vedení úvěrového účtu, který se pohybuje okolo 150 Kč. Dalším poplatkem, který dlužník musí platit, a který není hned na první pohled očividný, je poplatek za pojištění zastavené nemovitosti. Před uzavřením smlouvy o hypotečním úvěru musí dlužník zaplatit jednorázový poplatek za odhad zastavené nemovitosti. Někdy banka vyžaduje po dlužníkovi, aby měl životní pojištění. Toto pojištění si platí sám a je vždy vinkulováno ve prospěch banky. Dalším nákladem pro dlužníka je opatření potřebných dokumentů jako např.: občanský průkaz, doklady o příjmech a majetkových poměrech, doklady o závazcích a pohledávkách, doklady k nemovitosti (úředně ověřený výpis z katastru nemovitosti) a jiné dokumenty jako např. kupní smlouva, stavební povolení, projektová dokumentace, harmonogram prací a rozpočet, smlouva o výstavbě nebo dokumenty o splácení jiných úvěrů. Dále si banky účtují nejrůznější poplatky např. za upomínku při splácení úvěru, za změnu podmínek úvěru atd.

Refinancování hypotečního úvěru

Refinancování hypotéky znamená splacení již existujícího hypotečního úvěru na bydlení u jedné banky novým hypotečním úvěrem na bydlení u jiné banky. Konsolidace hypoték představuje sloučení dvou a více dříve poskytnutých úvěrů na bydlení pod jeden společný úvěr za jednu úrokovou sazbou. Refinancování je vhodné za předpokladu, že sjednané podmínky budou stejné nebo dojde dokonce ke zvýhodnění podmínek např. ke snížení úrokové sazby nebo k prodloužení doby splatnosti úvěru. Co se týče nabídek na refinancování hypotečních úvěrů, je jich méně oproti nabídce prvních hypoték.

2.3 Čerpání hypotečního úvěru

Jakmile je hypotéka schválena, může si žadatel vybrat jednorázové nebo postupné čerpání peněz z hypotečního úvěru. Jednorázového čerpání je vhodné při koupi nemovitosti, při refinancování nebo u neúčelové hypotéky. Celá částka se vybere jednorázově a převede se při koupi nemovitosti na účet prodávajícího, při refinancování na účet věřitele a v případě neúčelové hypotéky na běžný účet žadatele.

Při postupném čerpání budeme čerpat celkovou částku postupně, což je vhodnější pro financování výstavby, rekonstrukce nebo modernizace nemovitosti. V období, kdy čerpáme peněžní prostředky se splácí pouze úroky z dosud vyčerpané částky. Po dokončení čerpání se začínají splácet jak úroky tak anuitní splátky. Čerpání se provádí bezhotovostně na účet dodavatele nebo na běžný účet klienta, kdy se jedná o proplacení již vynaložených nákladů na nemovitost.

V obou těchto způsobech čerpání nám banka stanoví maximální dobu, po kterou lze peníze z úvěru čerpat. Nejčastěji to bývá 6 měsíců až 2 roky, ale např. Česká spořitelna dobu čerpání nijak neomezuje. Za první tři čerpání se většinou neplatí žádný poplatek, ale za každé další čerpání se už platí poplatek v minimální výši 500 Kč. Počet čerpání záleží tedy jen nás a jen některé banky stanovují minimální výši čerpání. Povinností žadatele je doložení účelu čerpání peněz.

2.4 Splácení hypotečního úvěru

Doba splatnosti

Banky poskytují hypoteční úvěry na dobu 5-ti až 30-ti let, ve výjimečných případech až na dobu 40-ti let. Jedná se například o situaci, kdy dlužník není schopen splácet úvěr a požádá banku o rozložení splátek do delšího časového období, aby se mu měsíční splátky snížily. Doba splatnosti se odvíjí od věku žadatele. Hypotéka musí být splacena v produktivním věku, tedy nejčastěji do věku 70-ti let.

Splátka úvěru

U hypoték obecně platí, že si klient sám zvolí dobu splatnosti a podle této doby splatnosti mu pak výjde výše jeho splátky úvěru. U krátkodobého úvěru se měsíčně splácí vyšší částka, ale celkově se zaplatí za úvěr méně než u dlouhodobého úvěru, kde je to přesně naopak. Měsíčně se splácí nižší částka, ale v konečném důsledku se za úvěr více přeplatí.

Hypoteční úvěr se nejčastěji splácí anuitní splátkou, tzn. že výše splátek je stejná po celou dobu fixace úrokové sazby a zahrnuje v sobě jak úrok tak i jistinu. Výše splátky je odvozena od výše úvěru, doby splatnosti úvěru a úrokové sazby. Poměr splácení úroků a jistiny se však v průběhu splácení hypotéky mění. Na počátku se splácí větší podíl úroků a menší podíl jistiny, později však podíl úroků klesá a zvyšuje se podíl splacené jistiny.

Další možnosti splácení úvěru, které jsou však méně obvykle je progresivní a degresivní splácení. U progresivního splácení se zpočátku platí nižší splátky a postupem času se tato splátka zvyšuje. Tento typ splácení je výhodný pro ty co mají nižší příjmy a v budoucnu očekávají vyšší příjmy, např. když manželka je na mateřské dovolené nebo někdo kdo právě začal svojí kariéru. Nevýhodou pak je, že zaplatí více na úrocích, neboť progresivní splácení prodlužuje dobu splatnosti hypotéky. Další a to podstatnou nevýhodu tohoto typu splácení je nejistota, zda v budoucnu budeme mít vyšší příjmy, abychom byli schopni splácet vyšší splátky úvěru. V současné době progresivní splácení nabízí pouze Hypoteční banka.

Degresivní splácení je opačnou formou progresivního splácení. Ze začátku se platí vyšší splátky a postupem času výše splátky klesá. Toto splácení je výhodné pro ty, kteří v budoucnu očekávají nižší příjmy, např. starší lidé, kteří očekávají odchod do důchodu nebo mladí lidé, kteří plánují založení rodiny. Jednoznačnou výhodou je, že zaplatíme méně na úrocích, ale zase na druhou stranu nám banka poskytne nižší úvěr. Degresivní splácení nabízí v dnešní době pouze Hypoteční banka a mBank.

Jak u progresivního, tak degresivního splácení se po celý rok splácí stejná výše splátky a na konci roku dojde ke zvýšení resp. snížení splátky o určitý koeficient. Po uplynutí období fixace banky umožňují přejít na anuitní splácení úvěru. Většina bank tyto dva typy splácení hypotečního úvěru nenabízí a to hlavně z důvodu, že lidé o něj nejeví takový zájem.

Každopadně některé banky jsou ochotné se individuálně domluvit na konkrétním typu splácení úvěru podle potřeby klienta.

Předčasné splacení úvěru

Jak již bylo uvedeno výše, banky si půjčují finanční prostředky na finančním trhu s určitou dobou splatnosti a za tyto prostředky musí někomu zaplatit úrok. V případě předčasně splaceného hypotečního úvěru dlužníkem by banka nedostala úroky z něj a nemohla by tudíž pokrýt své náklady na půjčení peněz. A toto je právě důvod, proč banky nedovolují splacení hypotečního úvěru předčasně a pokud ano je to za vysoký poplatek resp. za její ušlý zisk. Výše tohoto poplatku se stanoví jako procenta z mimořádné splátky nebo procenta za každý rok zbývajících do konce úvěru. Nejvhodnější dobou k zaplacení mimořádné splátky je doba, kdy končí fixace úrokové sazby nebo v případě dohody ve smlouvě.

Úroková sazba

Výše úrokové sazby se odvíjí od účelu úvěru, doby fixace úrokové sazby, výše zajištění a bonity dlužníka. Nejnížší úrokové sazby jsou poskytovány na úvěry na financování bydlení tj. za účelem koupě, výstavby, rekonstrukce či přestavby nemovitosti nebo k refinancování jiného hypotečního úvěru na uvedený účel. Jelikož takovéto úvěry představují pro banku nižší riziko, jsou nabízeny za nižší úrok. Naopak nejdražší hypotéky jsou hypotéky neúčelové tzv. americké hypotéky na cokoliv.

Fixace doby se nejčastěji používá na dobu 1, 3 nebo 5 let. Úrokové sazby pro delší dobu fixace jsou vyšší, neboť za vyšší jistotu musíme více zaplatit.

Úroková sazba bude nižší za předpokladu, že banka nepůjčí úvěr ve 100% výši zastavené nemovitosti. V tomto případě se totiž dlužník podílí na financování nemovitosti i svými vlastními prostředky a pro banku je to tedy méně rizikovější. V případě poskytnutí úvěru bankou ve 100 % výši hodnoty zastavené nemovitosti, je to pro banku více rizikovější a to se projeví ve vyšší úrokové sazbě.

Bonita vyjadřuje schopnost žadatele splácet požadovaný úvěr. Banky vyžadují prokázání příjmů a výdajů žadatele o úvěr a to formou výpisu z běžného účtu, pojistných

smluv a případné další úvěrové smlouvy. Je-li žadatel zaměstnanec musí doložit potvrzení o příjmech a to i spolužadatel případně manžel či manželka. Toto potvrzení nesmí být starší 30 dnů a žadatel musí mít smlouvu na dobu neurčitou. Je-li žadatel podnikatel prokazuje své příjmy na základě daňového příznání s potvrzením o zaplacení daně zpravidla za dvě poslední zdaňovací období.

„Bonitní je klient tehdy, pokud mu po odečtení měsíční splátky požadovaného úvěru, částky životního minima² a dalších pravidelných výdajů (pojištění, leasing, jiné úvěry) od jeho čisté měsíční výše příjmů zbude ještě určitá finanční rezerva.“³

Tab. 2.1 Částky životního minima (platné od 1.ledna 2007)

Životní minimum člena domácnosti (za měsíc)	
Jednotlivec	3 126 Kč
První dospělá osoba v domácnosti	2 880 Kč
Každá další dospělá osoba	2 600 Kč
Nezaopatřené dítě	
do 6 let	1 600 Kč
6 až 15 let	1 960 Kč
15 až 26 let	2 250 Kč

zdroj: www.mpsv.cz

Má-li žadatel vysokou bonitu nebo má-li dokonce uzavřené životní pojištění, banky jsou ochotny nabídnout nižší úrokovou sazbu či půjčit více prostředků. V opačném případě nedostačují-li dlužníkovi jeho vlastní příjmy na získání úvěru, může požádat kohokoliv, aby si vzal hypotéku společně s ním. Tento člověk se pak stane spoludlužníkem, který má stejné závazky k bance jako dlužník, který ho o to požádal. Když by hlavní dlužník nesplácel, banka by požadovala splátku po tomto spoludlužníkovi.

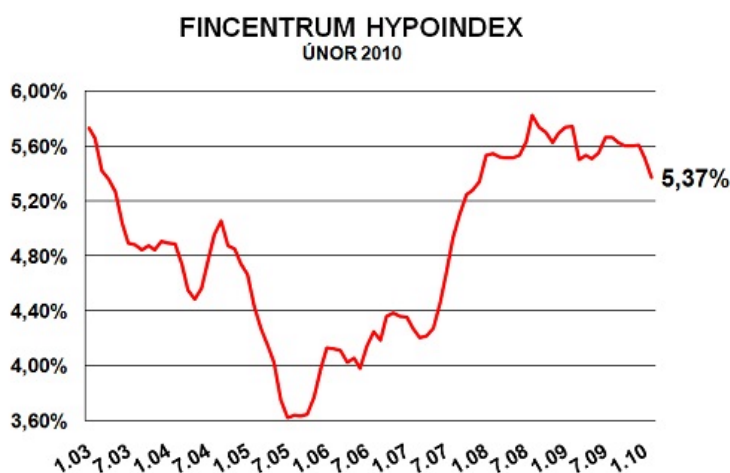
² Životní minimum - je minimální společensky uznaná hranice peněžních příjmů k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb. Celková výše životního minima domácnosti se spočítá jako součet životních minim jednotlivých členů.

³ Článek Bonita klienta ovlivní šanci na úvěr i jeho parametry, www.finance.cz, 5.8.2008

Banka si před sjednáním hypotečního úvěru rovněž ověřuje informace o potenciálním dlužníkovi z bankovních případně nebankovních registrů, kde zjistí jaké má úvěry v současné době a jak splácel své minulé úvěry. Pokud dlužník splácel vždy řádně může mu to pomoci získat úvěr rychleji nebo na větší částku. V opačném případě, kdy nesplácel a s bankou ani nekomunikoval, zaznačí se mu to v registru jako negativní záznam, který mu pak může zkomplikovat získání dalšího úvěru.

V nabídce bank se rovněž vyskytují i hypotéky bez doložení příjmů. Tuto nabídku využijí především klienti, kteří nedosahují vysokých příjmů. Banky však za tuto nabídku požadují vyšší úrokovou sazbu.

Graf 2.3 Vývoj průměrných úrokových sazeb hypoték – únor 2010



zdroj: www.hypindex.cz

Fixace úrokové sazby

Úroková sazba, kterou si klient sjedná s bankou na určitou dobu, se nazývá „období fixace úrokové sazby“. Banka si půjčuje peněžní prostředky na finančním trhu s určitou dobou splatnosti a z této doby splatnosti plyne doba fixace úrokové sazby. Období fixace se většinou stanovuje na 1, 3, 5 nebo až 15 let. Po uplynutí této doby fixace úrokové sazby, si banka musí znovu půjčit peníze na finančním trhu podle aktuální ceny peněz na trhu a na základě toho dlužníkovi nabídne jinou fixaci úrokové sazby. Období fixace je výhodné pro klienta, protože má jistotu kolik bude splácet a může tomu přizpůsobit další plánování svého rozpočtu. Po skončení doby fixace se klient dostává do situace jakoby znovu žádal o úvěr a

kdy mu budou nabídnuté jiné (ale možná i stejné) úrokové sazby a dochází tedy ke změně výše splátky, výše zaplaceného úroku a tím pádem se mění i případné daňové odpočty.

Krátká doba fixace

Výhoda krátké fixace je taková, že za hypotéku zaplatíme méně, ale na druhou stranu zase neseme vyšší riziko růstu úrokových sazeb.

Dlouhá doba fixace

Dlouhá doba fixace nese nižší riziko růstu úrokové sazby a to se projeví ve vyšší úrokové sazbě oproti krátkodobé fixaci. Další výhodou dlouhé fixace je větší pohodlí, kdy nemusíme každý rok řešit, jak se změní úrokové sazby.

2.5 Státní podpora hypotečního úvěru

Aby stát podpořil bytovou výstavbu, rozhodl se zavést státní podporu hypoték. Existují dva typy státní podpory - podpora hypoték na bytovou výstavbu a podpora hypoték pro mladé. Výše obou těchto podpor se váže na průměrné úrokové sazby za minulý rok, kterou Ministerstvo pro místní rozvoj vyhláší k 1. únoru. Z toho je patrné, že s rostoucí úrokovou sazbou se státní dotace zvyšuje. Výše státní podpory se po celé období fixace úrokové sazby nemění.

Podpora hypoték na bytovou výstavbu

Státní podpora na bytovou výstavbu byla zavedena v roce 1995. V tomto roce byly úrokové sazby hodně vysoké a tak poskytována podpora byla maximální, ve výši 4 %. V následujících letech se podpora procentuálně snižovala až na konec od 1. února 2003 až do současnosti je nulová. V následujícím roce bylo však nařízení vlády zrušeno. Nárok na tuto podporu nastává, je-li průměrná úroková sazba za uplynulý rok vyšší než 7 % a protože za rok 2008 byla tato úroková sazba 5,64 %⁴, podpora se nevyplácí.

⁴ Zdroj www.hypindex.cz

Tab 2.2 Výše státní podpory na bytovou výstavbu

Úroková sazba v uplynulém roce	Výše státní podpory
7 - 8 %	1%
8 - 9 %	2%
9 - 10 %	3%
11 % a více	4%

zdroj: www.hypindex.cz

Podpora hypoték pro mladé

Podpora pro mladé je poskytována od roku 2002. Žadatel nesmí v roce podání žádosti o podporu dovršit věku 36 let. Manželé tuto věkovou podmínku musí splnit oba a v případě více spolužadatelů o úvěr ji musí splnit všichni. Žadatel případně žadatelé o podporu nesmí vlastnit žádnou nemovitost, kromě té na kterou je podpora žádaná. Zároveň platí, že daná nemovitost musí být starší 2 let, tzn. nesmí se jednat o novostavbu, musí se nacházet na území České republiky, musí sloužit k trvalému bydlení žadatele a být v jeho vlastnictví po celou dobu poskytování podpory.

Nárok na podporu pro mladé vzniká, jestliže průměrná úroková sazba za minulý rok dosáhne aspoň 5 %. Od 1. února 2005 byla tato podpora až do ledna roku 2009 nulová. Vzhledem k vývoji úroků (průměrná úroková sazba za rok 2008 byla 5,64 %), byla tato podpora od 1. února 2009 znovu zavedena a to ve výši jednoho procentního bodu.

Tab 2.3 Výše státní podpory pro mladé

Úroková sazba v uplynulém roce	Výše státní podpory
5 - 6 %	1%
6 - 7 %	2%
7 - 8 %	3%
8 % a více	4%

zdroj: www.hypindex.cz

Daňové odpočty

Daňové odpočty umožňují snížení základu daně z příjmu fyzických osob o zaplacené úroky z úvěru na bydlení, které jsou navíc sníženy o státní podporu. Daňové odpočty se provádí prostřednictvím daňového přiznání. Jaká bude výše úspory na daních záleží na daňových zákonech v daném roce. V současné době je daň 15 % tzn. že úspora na daních bude činit 15 % ze zaplacených úroků. Maximální částka, kterou lze odečíst, je však 300 000 Kč na jednu domácnost. V případě placení úroků jen po část roku, lze odečíst částku ve výši 1/12 z 300 000 Kč za každý započatý měsíc placení úroků. Při uplatňování daňových odpočtů dvěma nebo více členy domácnosti, si je může uplatnit jeden z nich anebo všichni a to rovným dílem. Osoba uplatňující odpočet úroků musí být vlastníkem nemovitosti sloužící k bydlení a mít v ní trvalé bydliště. Pokud tato nemovitost slouží částečně i k podnikatelské činnosti nebo k pronájmu, lze odečíst úroky pouze v poměrné výši. Zaměstnanci budou odpočet úroků uplatňovat u svého zaměstnavatele. Tuto skutečnost mohou učinit do 15. února dodáním potvrzení z banky o zaplacených úrocích z hypotečního úvěru na bydlení za loňský rok. Výše odpočtů se v průběhu let snižuje. Je to dáno tím, že zpočátku vyšší část splátky úvěru připadne na splacení úroků a jen malá část na jistinu. V následujících letech se však tento poměr obrací, tzn. hlavní část splátky připadne na jistinu a jen mála část na úroky.

2.6 Pojištění hypotečního úvěru

Pojištění proti neschopnosti splácet

Některé banky nabízejí sjednání pojištění proti neschopnosti splácet k hypotečnímu úvěru a jiné nikoliv. Výše pojistného záleží na výši úvěru nebo pojisté události. S touto částka je třeba taky počítat při kalkulaci měsíčních výdajů při rozhodování o pořízení hypotečního úvěru. Pokud pak nastane situace, kdy dlužník není schopen splácet, pojišťovna mu jeho splátku uhradí. Podmínky kdy pojišťovna za nás uhradí splátku jsou stavené dle konkrétního balíčku dané pojišťovny.

Jestliže banka nemůže nabídnout pojištění proti neschopnosti splácet, může si dlužník sjednat soukromé zdravotní pojištění proti neočekávaným událostem jako je např. pracovní

neschopnost vlivem nemoci nebo úrazu. V takovéto situaci pojišťovna neplatí splátky za dlužníka, ale pouze dorovnáva příjmy dlužníkovi a on je pak schopen sám hradit splátky hypotéky.

Rizikové pojištění pro případ smrti

Rizikové pojištění pro případ smrti se sjednává po dobu trvání hypotečního úvěru, je tedy dočasné. Pojistná částka se odvozuje od výše poskytnutého úvěru. V případě smrti dlužníka pojišťovna zaplatí bance jeho nesplacenou část úvěru. Jelikož dlužná částka se v průběhu splácení úvěru snižuje, přichází pojišťovny s nabídkou úvěrového pojištění s postupně klesající pojistnou částkou, tzn. s postupně se snižujícím dluhem klesá i výše pojistné částky. Existují dva typy poklesu pojistných částek a to lineární pokles a pokles kopírující výši nesplacené jistiny.

3 Nabídka hypoték vybraných bankovních institucí

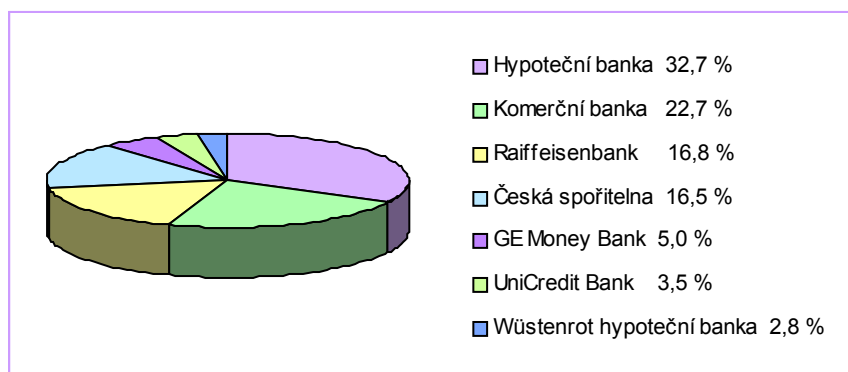
Pro srovnání nabídek hypotečních úvěrů na bydlení, které jsou v současné době nabízeny na českém trhu, byly vybrány tři banky, které mají nejvýznamější postavení na českém hypotečním trhu. Jsou to Hypoteční banka, která se umístila na prvním místě v počtu poskytnutých hypoték v roce 2008, dále Komerční banka, která skončila hned na druhém místě ve stejné kategorii a jako třetí jsem zvolila Českou spořitelnu, která sice obsadila až čtvrté místo v posuzované kategorii, ale patří jí první místo v počtu klientů na českém trhu, který dosahuje bezmála 5,3 milionů klientů.

Tab. 3.1 Nově poskytnuté hypoteční úvěry fyzickým osobám v roce 2008 dle jednotlivých bank

Banka	Počet (Ks)	Objem (mil. Kč)
Hypoteční banka, a.s.	19577	37241
Komerční banka, a.s.	15564	25831
Raiffeisenbank, a.s.	10243	19129
Česká spořitelna, a.s.	10989	18847
GE Money Bank, a.s.	4221	5736
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	1637	3955
Wüstenrot hypoteční banka, a.s.	2266	3188
Celkem	64 497	113 927

zdroj: www.hypotecnibanka.cz

Graf 3.1 Tržní podíl podle objemu poskytnutých hypoték v roce 2008



zdroj: www.hypotecnibanka.cz

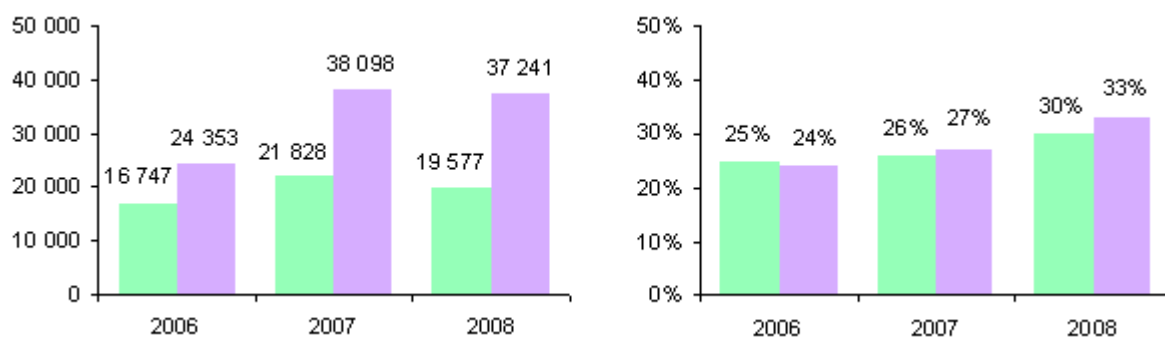
3.1 Hypoteční banka, a.s.

Hypoteční banka byla založena 10. ledna 1991 pod obchodní firmou Českomoravská hypoteční banka, a.s. Pod tímto názvem existovala až do konce roku 2005. Od 1. ledna 2006 došlo k přejmenování obchodní firmy na Hypoteční banka, a.s. V září 1995 banka získala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů. Tímto krokem se stala prvním specialistou v oblasti hypotečních úvěrů v České republice. V červnu 2000 se stala většinovým akcionářem Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB), která patří do Skupiny KBC Group NV. V nabídce Hypoteční banky lze najít jak klasické hypoteční úvěry na bydlení, tak i tzv. americké hypotéky na cokoliv, dále hypotéky s volitelnými parametry např. hypotéku bez doložení příjmů, hypotéku bez poplatků nebo hypoteční úvěr kombinovaný s kapitálovým nebo investičním pojištěním. Hypoteční banka nenabízí své hypotéky jen ve své obchodní síti, ale také prostřednictvím mateřské ČSOB, Citibank či Poštovní spořitelny. Hypoteční banka dlouhodobě zaujímá přední příčky v oblasti hypotečních úvěrů pro občany v České republice a získala ocenění Hypotéka roku 2009 v soutěži Banka roku 2009.

Hypoteční banka a.s., jak již bylo zmíněno, skončila na prvním místě v počtu nově poskytnutých hypotečních úvěrů na českém trhu za rok 2008. Za tento rok Hypoteční banka poskytla 19 577 nových hypotečních úvěrů v celkové výši 37,241 mld. Kč.

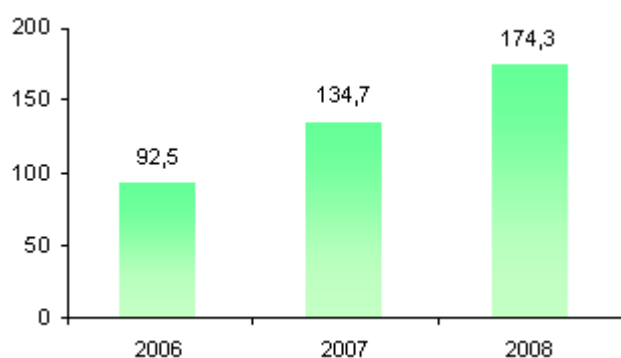
Graf 3.2 Počet (Ks) a objem (mil. Kč) nově poskytnutých hypotečních úvěrů FO u HB

Graf 3.3 Tržní podíl v počtu a v objemu nově poskytnutých hypoték u HB



zdroj: www.hypotecnibanka.cz

Graf 3.4 Objem schválených hypotečních úvěrů HB (kumulativně v mld. Kč).



zdroj: www.hypotecnibanka.cz

Nabídka hypotečních úvěrů na bydlení

Na koupi rodinného domu, bytu, družstevního bytu nebo vypořádání majetkových poměrů nabízí Hypoteční banka tyto úvěry:

Hypoteční úvěr do 70 % - úvěr je poskytnut až do výše 70 % hodnoty zastavené nemovitosti

Hypoteční úvěr do 85 % - úvěr je poskytnut až do výše 85 % hodnoty zastavené nemovitosti

Hypoteční úvěr do 100 % - úvěr je poskytnut až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti

U všech těchto typů úvěrů je minimální výše hypotéky stanovena na 300 000 Kč a maximální hranice není limitována, závisí pouze na schopnosti splácení klienta. Dobu splatnosti lze zvolit od 5-ti do 30-ti let. V případě hypotéky do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti až do 40-ti let.

Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr lze využít v případě, kdy na nemovitost nelze dočasně vložit zástavní právo. Jedná se zpravidla o koupi bytu či rodinného domu v rámci developerských projektů nebo o koupi družstevního bytu. V tomto případě se neručí nemovitostí. Minimální hranice je 200 tis. Kč a maximální hranice je stanovena na 5 milionů Kč. Úroková sazba je neměnná po období jednoho roku. Během tohoto roku se splácí pouze úroky a jistina je

splacena jednorázově hypotečním úvěrem ke dni splatnosti předhypotečního úvěru. Předhypoteční úvěr je možné splatit dříve a to za předpokladu, že je splacen hypotečním úvěrem Hypoteční banky.

Refinancování hypotéky

Refinancování hypotečního úvěru nabízí Hypoteční banka na hypotéku na byt v osobním vlastnictví, koupi rodinného domu, byt v družstevním vlastnictví, stavební pozemek nebo stavbu či rekonstrukci nemovitosti. Je zde možnost výběru mezi běžným refinancováním, kdy musí být doloženy veškeré dokumenty požadované bankou, nebo zjednodušené refinancování, kdy banka vychází z dokumentů pro původní úvěr. V případě zjednodušeného refinancování se úvěr poskytuje max. do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti a jeho splatnost je max. 25 let.

Úrokové sazby u Hypoteční banky

Výše úrokové sazby je nejnižší pro hypoteční úvěr do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti, kdy jeho výše začíná již na 5,19 % při 5-ti leté fixaci úrokové sazby. Při delší době fixace se tato úroková sazba pohybuje až do výše 5,99 %. Je to dáno tím, že za větší jistotu stejných splátek, bude muset klient více zaplatit. U hypotečního úvěru do 85 % hodnoty zastavené nemovitosti se úroky pohybují od 5,29 % do 5,99 %, kdy nejnižší úrok je dán také pro 5-ti letou fixaci. Jednoznačně nejvyšší úroky jsou u Hypotéky do 100 % hodnoty nemovitosti, protože takovéto hypotéky jsou pro banku nejvíce rizikové. Úrokové sazby začínají na 6,49 % u 3 a 5-ti leté fixaci. Výše úrokové sazby v konkrétním případě viz tab. 3.2.

Tab. 3.2 Minimální úrokové sazby u Hypoteční banky

Druh úvěru	Fixní sazba (minimální sazby)							
	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
Hypoteční úvěr do 70 %	5,69	5,29	5,19	5,19	5,69	5,99	5,99	5,99
Hypoteční úvěr do 85 %	5,69	5,39	5,29	5,29	5,69	5,99	5,99	5,99
Hypoteční úvěr na družstevní bydlení	5,69	5,29	5,19	-	-	-	-	-
Hypoteční úvěr do 100 %	6,69	6,49	6,49	6,69	6,69	6,99	6,99	6,99
Hypoteční úvěr na pronájem	5,99	5,59	5,49	5,49	5,99	6,29	6,29	6,29
Hypotéka bez doložení příjmu	-	8,24	7,94	8,14	8,14	8,44	8,44	8,44
Hypoteční úvěr s kapitál. živ. pojištěním	5,99	5,79	5,79	5,99	5,99	6,29	6,29	6,29
Předhypoteční úvěr	8,49	-	-	-	-	-	-	-

zdroj: www.hypotecnibanka.cz

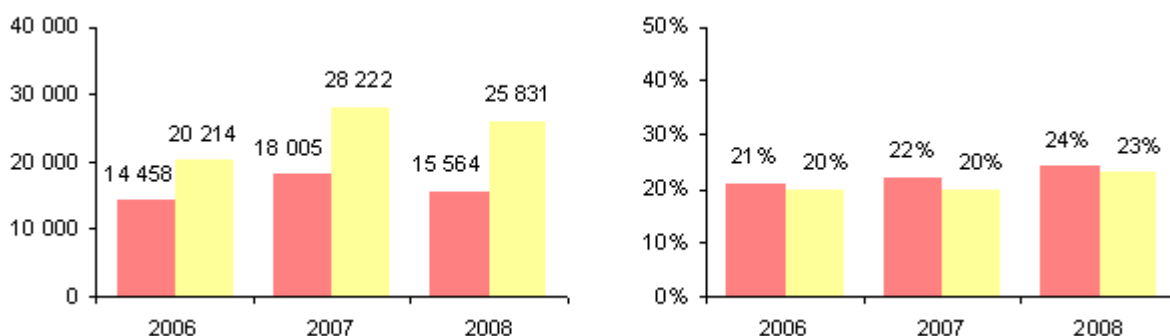
3.2 Komerční banka, a.s.

Komerční banka vznikla v lednu 1990 vyčleněním obchodní činnosti z bývalé Státní banky československé. Od roku 2001 je součástí jedné z největších finančních skupin v Evropské unii, finanční skupiny Sociétés Générale. Komerční banka nabízí celou řadu finančních služeb, od hypotečních úvěrů, spotřebitelských úvěrů, stavebního spoření až po penzijní připojištění a další pojištění. Do finanční skupiny KB spadá stavební spoření Modré pyramidy, Penzijní fond KB nebo také společnost spotřebitelského financování ESSOX. Komerční banka má na českém trhu zhruba 1,63 milionů klientů a patří ji tedy 3. místo na české trhu. Významné postavení na trhu si Komerční banka udržuje v segmentu děti a mladí lidé.

Na konci roku 2008 měla Komerční banka poskytnutých celkově 76,7 tis. hypotečních úvěrů fyzickým osobám v celkovém objemu 90,5 mld. Kč. Navzdory finanční krizi tento objem vzrostl o 20,7 % oproti minulému roku.

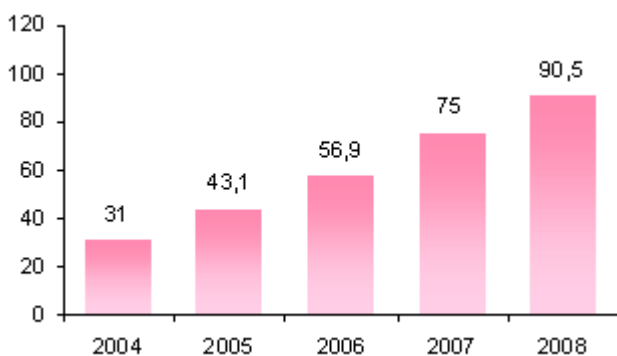
Graf 3.5 Počet (Ks) a objem (mil. Kč) nově poskytnutých hypotečních úvěrů FO u KB

Graf 3.6 Tržní podíl v počtu a v objemu poskytnutých hypoték u KB



zdroj: www.hypotecnibanka.cz

Graf 3.7 Objem hypotečních úvěrů fyzickým osobám u KB (kumulativně v mld. Kč)



zdroj: www.kb.cz

Nabídka hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr Klasik do 85 % hodnoty zastavené nemovitosti a **Hypoteční úvěr Plus** do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti jsou základním typem nabídky hypotečních úvěrů na bydlení u Komerční banky a od něj se odvozují různé další speciální nabídky hypoték. Podmínka účelu, výše úvěru a doby splatnosti je tak stejná i pro ostatní typy hypotečních úvěrů.

Koupě nemovitosti, družstevního bytu, výstavba nemovitosti, rekonstrukce a opravy nemovitosti, vypořádání spoluvlasnických nebo dědických nároků, refinancování, to vše může být důvodem pro žádost o hypoteční úvěr u Komerční banky. Minimální výše, na kterou lze úvěr získat je 200 000 Kč a horní hranice je stanovena na základě skutečnosti, zda-li se jedná o úvěr na 85 % nebo 100 % hodnoty zastavené nemovitosti a také závisí na bonitě klienta. Doba splatnosti je od 5-ti do 30-ti let. Získání úvěru je podmíněno vedením běžného účtu u Komerční banky.

Flexibilní hypotéka

Tento typ hypotéky umožňuje v průběhu splácení snížit výši splátky až o 50 % nebo naopak zvýšit a to až o 100 %. Dále umožňuje přerušení splátek až na 3 měsíce nebo odložení počátku splácení až o 12 měsíců, přičemž při odkladu splátek se neplatí jistina ani úroky. Flexibilní hypotéka byla oceněna jako Hypotéka roku 2008.

Hypotéka 2v1

Hypotéku 2v1 umožňuje jak účelové financování (na bydlení), tak i neúčelové financování např. na vybavení bytu. Podmínkou je však, že toto neúčelové financování musí souviset s danou nemovitostí. Dolní hranice u účelové části je 200 tis. Kč a horní hranice je limitovaná stejně jako v předchozích typech hypotečních úvěrů. U neúčelové části je min. hranice 50 tis. Kč a max. výše je 20 % z výše úvěru, max. však 400 tis. Kč.

Hypotéka dopředu dozadu

Výhodou této hypotéky je, že úvěr je klientovi schválen dříve než má vybranou nemovitost, kterou by chtěl koupit či rekonstruovat nebo v opačném případě možnost proplacení nákladů na bydlení až na 12 měsíců zpětně.

Překlenovací hypoteční úvěr

Slouží k financování bytových potřeb, kdy je tento úvěr splácen z kapitálového životního pojištění Komerční pojišťovny, a.s. nebo ze stavebního spoření Modré pyramidy stavební spořitelny.

Předhypoteční úvěr

Podmínkou předhypotečního úvěru je následné splacení tohoto úvěru klasickým hypotečním úvěrem nebo překlenovacím úvěrem.

Úrokové sazby u Komerční banky

Hypotéka Klasik je poskytována do 85 % hodnoty zastavené nemovitosti a banka za ní nabízí nižší úrokové sazby, které začínají na 4,89 % u 3 až 5-ti leté fixace a dosahují až 5,59 % u 15-ti leté fixace. Hypoteční úvěr Plus je poskytován až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti a má tím pádem vyšší úrokové sazby, které se pohybují od 5,79 % až do 6,59 % (viz tab. 3.3).

Tab. 3.3 Minimální úrokové sazby u Komerční banky

Fixace (let) v %	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15
HÚ Klasik	5,29	5,29	4,89	4,89	4,89	5,19	5,19	5,29	5,29	5,39	5,59
HÚ Plus	6,29	6,29	5,79	5,99	6,09	6,19	6,19	6,29	6,29	6,39	6,59

zdroj: www.kb.cz

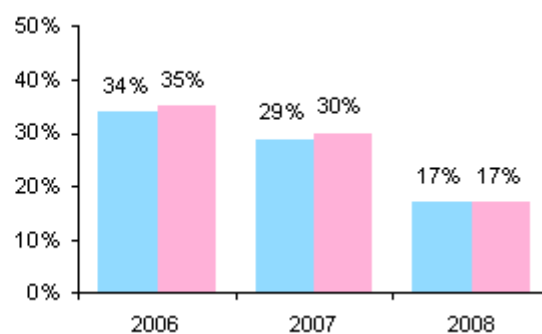
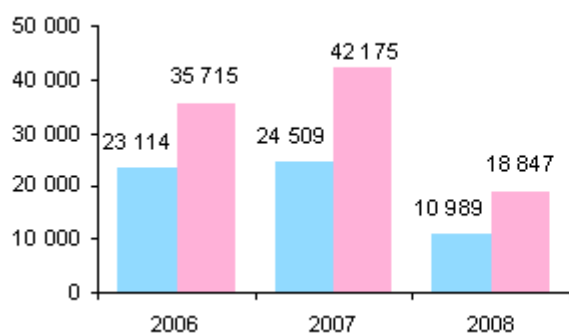
3.3 Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna, a.s. vznikla roku 1992 jako navázání na české, později československé spořitelnictví, jehož počátky sahají až do roku 1825, kdy byla založena Spořitelna česká. V roce 2000 se stala členem středoevropské skupiny Erste Group. Na českém trhu zaujímá první místo v počtu klientů, který dosahuje přibližně 5,3 milionů. Česká spořitelna nabízí mnoho finančních služeb jak pro drobné klienty, tak i pro firmy a obce.

Hypoteční úvěry představují pro banku jeden z nejvýznamnějších zdrojů financí. V počtu poskytnutých úvěrů na bydlení fyzickým osobám byl pro Českou spořitelnu dosud nejlepší rok 2007, kdy bylo uzavřeno více než 24 tis. nových hypoték v celkovém objemu přes 42 mld. Kč. V porovnání s tímto rokem došlo v roce 2008 ke snížení počtu a objemu nově poskytnutých úvěrů na bydlení fyzickým osobám více než o polovinu. Celková výše portfolia úvěrů na bydlení fyzickým osobám činila ke konci roku 2008 119,5 mld. Kč, což představuje růst o 4 % oproti roku 2007.

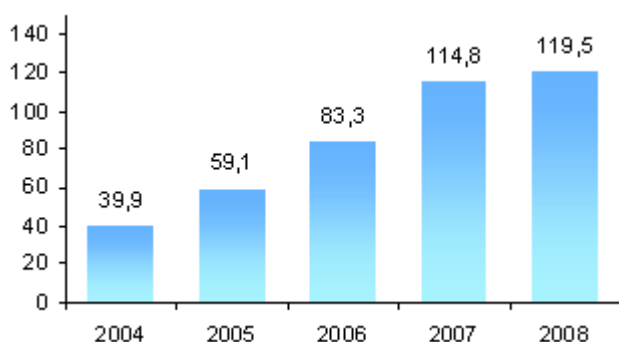
Graf 3.8 Počet (Ks) a objem (mil. Kč) nově poskytnutých hypotečních úvěrů FO u ČS

Graf 3.9 Tržní podíl v počtu a v objemu poskytnutých hypoték u ČS



zdroj: www.hypotecnibanka.cz

Graf 3.10 Portfolio úvěrů na bydlení fyzickým osobám u ČS (mld. Kč)



zdroj: www.csas.cz

Nabídka hypotečních úvěrů na bydlení

Ideální hypotéka České spořitelny

Ideální hypotéka ČS je určena fyzickým osobám na financování bydlení, tj. koupi nemovitosti, rekreačního objektu, družstevního bytu, nemovitosti na bydlení za účelem pronájmu, výstavbu nebo opravy nemovitosti či na refinancování dřívějších investic do nemovitostí. Min. a max. hranice poskytnuté výše úvěru není nijak limitována (záleží jen na bonitě klienta) a úvěr může být poskytnut až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Doba splatnosti se pohybuje až do 30-ti let. Ideální hypotéka ČS umožňuje měnit výši splátek případně jejich odklad podle potřeb klienta.

Zvýhodněná hypotéka České spořitelny

U této hypotéky je poskytováno úrokové zvýhodnění ve výši 1 procentního bodu na polovinu úvěru, max. však do výše úvěru 3 mil. Kč. Další podmínky jsou minimální doba splatnosti 20 let a fixace úrokové sazby na 5 let. Toto úrokové zvýhodnění je garantováno po celou dobu splácení a je platné i pro refinancování hypotéky od jiné banky.

Refinancování úvěru za výhodných podmínek

Refinancování úvěru umožňuje refinancování stávajícího úvěru na bydlení, tak aby klient dosáhl na lepší podmínky. Možnosti refinancujícího úvěru u ČS je, že poskytnuté

peněžní prostředky lze použít i na další účelové a neúčelovou potřeby. Výše úvěru je poskytována až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti, přičemž min. a max. hranice není pevně stanovena.

Úrokové sazby u České spořitelny

Úrokové sazby jsou u České spořitelny pro nové klienty stanovené ve většině případů období fixace na výši 5,19 %. Jen v případě fixace na 1 rok je stanovena na 5,29 % a v některých dalších případech je stanovena individuálně (viz tab. 3.4). Česká spořitelna nabízí slevu z úrokové sazby a to v případě, že hypotéka bude splácena z účtu u České spořitelny.

Tab. 3.4 Minimální úrokové sazby u České spořitelny

Druh úvěru	Úroková sazba pro nové obchody
Hypotéka na bydlení	Prime rate od
úroková sazba pevná na 1 rok	5,29%
úroková sazba pevná na 2 roky	*
úroková sazba pevná na 3 roky	5,19%
úroková sazba pevná na 4 roky	*
úroková sazba pevná na 5 let	5,19%
úroková sazba pevná na 10 let	5,19%
úroková sazba pevná na 15 let	5,19%
úroková sazba pevná na 20 let	*
*) Úroková sazba se stanovuje individuálně.	

zdroj: www.csas.cz

4 Vyhodnocení nabídky a následná doporučení optimální varianty

4.1 První modelový příklad – hypoteční úvěr do 100 %

Mladý manželský pár se rozhodl vzít si hypotéku na koupi bytu v osobním vlastnictví v hodnotě 1 800 000 Kč. Jelikož tento pár nemá žádné našetřené peněžní prostředky, musí si vzít hypotéku ve výši 100 % hodnoty zastavené nemovitosti, kterou bude právě tento nově koupený byt. Měsíční příjem manžela ze závislé činnosti je 19 000 Kč čistého a příjem manželky je 15 000 Kč čistého. Dále má tento pár pravidelné měsíční výdaje a to příspěvek na stavební spoření manžela ve výši 1 000 Kč, penzijní připojištění obou manželů 400 Kč a nájemné včetně služeb 7 500 Kč, které však v konečném důsledku bude použito k financování budoucího hypotečního úvěru.

Hypoteční banka

Hypoteční banka nabízí Hypoteční úvěr do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti, kde výše úroku činí 6,49 % při době fixace 5 let. Tento úrok zůstává stejný i pro 3-letou fixaci (viz tab. 3.2). Praktičtější se jeví 5-ti letá fixace, protože pár po delší období (5 let) se nemusí starat o to jak se budou vyvíjet úrokové sazby a taky si ušetří čas s administrativou. Jenomže pak se může naskytnout otázka, jestli tedy nevzít delší období fixace např. 10 či 15 let. Tady pak ovšem nesmí být opomenuto, že úrokové sazby se mohou i snižovat v následujících letech a také možnost předčasného splacení hypotéky, které banky umožňují zpravidla v době kdy končí fixace úrokové sazby. Proto je optimální (a také nejčastější) zvolení 5-ti leté doby fixace úrokové sazby a nadále bude počítáno jen s touto variantou.

Doba splatnosti	10 let	15 let	20 let
Výše úvěru	1 800 000 Kč	1 800 000 Kč	1 800 000 Kč
Období fixace	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	6,49 %	6,49 %	6,49 %
Měsíční splátka	20 429 Kč	15 670 Kč	13 410 Kč
Splátky celkem	2 451 480 Kč	2 820 600 Kč	3 218 400 Kč
Z toho úroky	651 480 Kč	1 020 600 Kč	1 418 400 Kč

Komerční banka

Komerční banka nabízí Hypoteční úvěr Plus, který je poskytován až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti a nabízí za něj vyšší úrokové sazby oproti Hypotéce Klasik do 85 % hodnoty zastavené nemovitosti. Výše úroků činí 6,09 % pro období 5-ti leté fixace (viz tab. 3.3)

Doba splatnosti	10 let	15 let	20 let
Výše úvěru	1 800 000 Kč	1 800 000 Kč	1 800 000 Kč
Období fixace	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	6,09 %	6,09 %	6,09 %
Měsíční splátka	20 065 Kč	15 277 Kč	12 989 Kč
Splátky celkem	2 407 800 Kč	2 749 860 Kč	3 117 360 Kč
Z toho úroky	607 800 Kč	949 860 Kč	1 317 360 Kč

Česká spořitelna

Česká spořitelna má ve své nabídce Ideální hypotéku, kterou lze využít až do 100 % hodnoty nemovitosti a tuto možnost tedy využije i modelový pár. Při fixaci úrokové sazby po dobu 5 let činí úrok 5,19 % (viz tab. 3.4).

Doba splatnosti	10 let	15 let	20 let
Výše úvěru	1 800 000 Kč	1 800 000 Kč	1 800 000 Kč
Období fixace	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	5,19 %	5,19 %	5,19 %
Měsíční splátka	19 323 Kč	14 481 Kč	12 141 Kč
Splátky celkem	2 318 760 Kč	2 606 580 Kč	2 913 840 Kč
Z toho úroky	518 760 Kč	806 580 Kč	1 113 840 Kč

Životní minimum rodiny

V domácnosti žijí 2 dospělé osoby. Životní minimum rodiny se stanoví dle tab 2.1 následovně:

1. osoba v domácnosti	2 880 Kč
další osoba v domácnosti	2 600 Kč

Celková částka životního minima 5 480 Kč

Banky tuto částku životního minima navyšují o tzv. náklady na domácnost a tato částka se může u jednotlivých bank mírně lišit. U Hypoteční banky byly tyto náklady pro modelovou rodinu stanoveny na částce cca 4 tis. Kč, u České spořitelny pak 5,6 tis. Kč a tato částka se započítává k výdajům, které se odčítají od příjmů žadatele o úvěr. Z výsledné částky pak banka posuzuje bonitu klienta a následně rozhodne o schválení popř. zamítnutí hypotečního úvěru. V následujícím výpočtu bude zahrnuta tato dražší varianta.

Příjmy celkem	$19\,000 + 15\,000 = 34\,000$ Kč
Výdaje celkem	$1\,000 + 400 + 5\,480 + 5\,600 = 12\,480$ Kč

Rozíl mezi příjmy a výdaji je tedy 21,5 tis. Kč a z tohoto rozdílu je patrné, že pro rodinu by varianta s dobou splatnosti 10 let a anuitní splátkou cca 20 tis. Kč měsíčně nebyla příliš optimální, neboť by ji zbylo pouze 1,5 tis Kč. Lépe se jeví varianta s dobou splatnosti 15 let a s měsíční splátkou 14,5 tis. Kč, kdy by rodině zbylo ještě 7 tis. Kč a v případě 20-ti leté splatnosti by rodině zbyla částka 9,5 tis. Kč.

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem

Pro posouzení nejlepší možnosti nabídky hypotečního úvěru je třeba rovněž prozkoumat jaké jsou poplatky spojené s daným úvěrem a na kolik celkem nás tato hypotéka přijde. Tyto poplatky⁵ budou zohledněny pro dobu splatnosti 15 let, tj. 180 měsíců, neboť tato možnost délky splatnosti úvěru se jeví jako neoptimálnější.

⁵ Jsou zde uvedeny jen ty poplatky, které jsou oficiálně uvedeny v sazebníku dané banky a které se vyskytují u všech porovnávaných bank.

Hypoteční banka – Hypoteční úvěr do 100 %

Schválení hypotečního úvěru 0,8 % z úvěru	14 400 Kč
Vedení úvěrového účtu 150 Kč/měsíc, tj. celkově	27 000 Kč
Měsíční výpis – elektronicky	zdarma
Odhad ceny nemovitosti –expresní ocenění ⁶	zdarma
Čerpání (1.-3. zdarma, pak 500 Kč za každé čerpání)	zdarma

Cena úvěru celkem:

$$2\,820\,600 + 14\,400 + 27\,000 = \mathbf{2\,862\,000\,Kč}$$

Komerční banka – Hypotéka Plus

Schválení hypotečního úvěru	2 900 Kč
Vedení úvěrového účtu 100 Kč/měsíc, tj. celkově	18 000 Kč
Měsíční výpis – elektronicky	zdarma
Odhad ceny nemovitosti	3 500 Kč
Čerpání	zdarma

Cena úvěru celkem:

$$2\,749\,860 + 2\,900 + 18\,000 + 3\,500 = \mathbf{2\,774\,260\,Kč}$$

Česká spořitelna – Ideální hypotéka

Schválení hypotečního úvěru	0 Kč
Vedení úvěrového účtu 200 Kč/měsíc, tj. celkově	36 000 Kč
Hypotéka až do 100% - jednorázový poplatek	1 999 Kč
Měsíční výpis – poštou	zdarma
Odhad ceny nemovitosti	2 000 Kč
Čerpání (do 4 měsíců zdarma, pak 500 Kč za každé čerpání)	zdarma

⁶ Expresní ocenění bytu zdarma, jedná se o ocenění stávajících dokončených bytů ve většině měst nad 10 000 obyvatel. Použitelné při hypotékách do 100 % ceny nemovitosti, max. 8 mil. Kč.

Cena úvěru celkem:

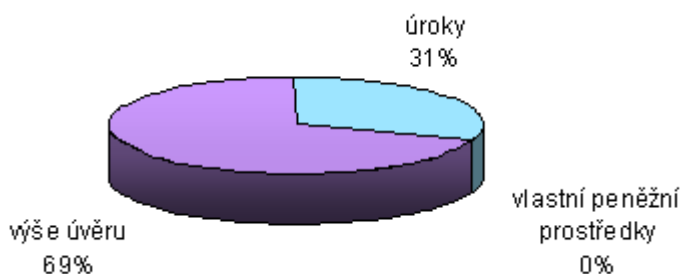
$$2\,606\,580 + 36\,000 + 1\,999 + 2\,000 = \mathbf{2\,646\,579\,Kč}$$

Vyhodnocení

Podle vypočtených výsledků vyšla pro daný manželský pár nejlépe Ideální Hypotéka od České spořitelny, u které vyšel nejnížší přeplatek za hypotéku ve výši cca 847 tis. Kč. Měsíční splátky by byly ve výši 14 481 Kč při úrokové sazbě 5,19 % (při 5-ti leté fixaci), která byla rovněž nabízena jako nejnížší. U dvou dalších zkoumaných bank vyšel tento přeplatek vyšší, u Hypoteční banky asi 1 062 tis. Kč a u Komerční banky 974 tis. Kč.

Výsledky tohoto modelového příkladu jsou pouze orientační, neboť byly počítány za předpokladu, že úroková sazba bude stále stejná po celou dobu splácení, tedy po dobu 15-ti let. Což je v praxi prakticky nereálné (pokud si však nesjednáme takovou fixaci úrokové sazby, která potrvá celé období, na něž jsme si hypotéku sjednali), protože úrokové sazby se neustále vyvíjejí a dochází tedy k jejich navýšení nebo naopak ke snížení. Banka, která v současné době nabízí nejvýhodnější podmínky je nemusí nabízet i za 5 či 10 let a klient pak má možnost, v době kdy mu končí fixace úrokové sazby, refinancovat svůj stávající hypoteční úvěr u jiné banky za výhodnějších podmínek. Úrokové sazby jsou často individuální záležitosti, tzn. mohou být sníženy pokud klient splní určité podmínky banky, má např. účet vedený a u příslušné banky nebo pojištění u dané banky.

Graf 4.1 Podíl jednotlivých zdrojů financování nemovitosti v daném příkladě



4.2 Druhý modelový příklad – hypoteční úvěr do 85 %

Rodina s dvěma dětmi ve věku 3 a 5 let by si chtěla pořídit rodinný dům za 2 500 000 Kč. Tento dům může financovat částečně ze svých vlastních našetřených prostředků a to ve výši 400 000 Kč a na zbývající část si bude muset vzít hypotéku ve výši 2 100 000 Kč. Výše poskytnutého úvěru bude tedy ve výši 84 % hodnoty zastavené nemovitosti. Měsíční čistý příjem manžela je 21 000 Kč a manželky 16 000 Kč. Výdaje rodiny představují měsíční splátka leasingu na auto ve výši 5 200 Kč a penzijní připojištění obou manželů 500 Kč. Výdaje za užívání současného nájemního bytu se pohybují kolem 10 000 Kč. Tato částka bude opět, jako v předchozím modelovém příkladu, použita k financování budoucího hypotečního úvěru.

Hypoteční banka

Jelikož rodina bude financovat nemovitost i z vlastních peněžních prostředků a výše úvěru bude 84 % hodnoty zastavené nemovitosti, nabídne Hypoteční banka rodině hypoteční úvěr do 85 % hodnoty zastavené nemovitosti. Pro rodinu je to výhodnější z hlediska toho, že ji banka nabídne nižší úrokové sazby než v případě úvěru do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Nejnižší úrokové sazby banka nabízí při 5-ti a 10-ti leté fixaci úrokové sazby a to ve výši 5,29 % (viz tab. 3.2). Rodina si tedy může vybrat po jak dlouho dobu chce mít jistotu pravidelné měsíční splátky a také musí vzít v úvahu změnu úrokových sazeb a možnost předčasného splacení úvěru, kterou banka umožňuje v době kdy právě končí fixace úrokové sazby. Pro následující výpočet bude počítáno s 5-ti letou fixací úrokové sazby.

Doba splatnosti	20 let	25 let	30 let
Výše úvěru	2 100 000 Kč	2 100 000 Kč	2 100 000 Kč
Období fixace	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	5,29 %	5,29 %	5,29 %
Měsíční splátka	14 198 Kč	12 634 Kč	11 648 Kč
Splátky celkem	3 407 520 Kč	3 790 200 Kč	4 193 280 Kč
Z toho úroky	1 307 520 Kč	1 690 200 Kč	2 093 280 Kč

Komerční banka

I v případě Komerční banky je rodině nabídnuta výhodnější hypotéka Klasik, která je poskytována na hodnotu zastavené nemovitosti do výše 85 % a která nabízí tedy nižší úrokové sazby oproti hypotéce Plus, která je poskytována do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Úrokové sazby u hypotéky Klasik jsou ve výši 4,89 % při 5-ti leté fixaci (viz tab. 3.3).

Doba splatnosti	20 let	25 let	30 let
Výše úvěru	2 100 000 Kč	2 100 000 Kč	2 100 000 Kč
Období fixace	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	4,89 %	4,89 %	4,89 %
Měsíční splátka	13 732 Kč	12 142 Kč	11 133 Kč
Splátky celkem	3 295 680 Kč	3 642 600 Kč	4 007 880 Kč
Z toho úroky	1 195 680 Kč	1 542 600 Kč	1 907 880 Kč

Česká spořitelna

Česká spořitelna nabízí stejné úroky jako v případě předchozího příkladu tzn. hypotéky do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Jen zde nebude jednorázový poplatek za využití úvěru do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Výše úrokové sazby při 5-ti leté fixaci činí 5,19 % (viz tab. 3.4).

Doba splatnosti	20 let	25 let	30 let
Výše úvěru	2 100 000 Kč	2 100 000 Kč	2 100 000 Kč
Období fixace	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	5,19 %	5,19 %	5,19 %
Měsíční splátka	14 165 Kč	12 599 Kč	11 612 Kč
Splátky celkem	3 399 600 Kč	3 779 700 Kč	4 180 320 Kč
Z toho úroky	1 299 600 Kč	1 679 700 Kč	2 080 320 Kč

Životní minimum rodiny

V domácnosti žijí 2 dospělé osoby a 2 děti ve věku 3 a 5 let. Životní minimum rodiny se stanoví dle tab. 2.1 následovně:

1. osoba v domácnosti	2 880 Kč
další osoba v domácnosti	2 600 Kč
1. nezaopatřené dítě do 6 let	1 600 Kč
2. nezaopatřené dítě do 6 let	1 600 Kč

Celková částka životního minima 8 680 Kč

Pro posouzení bonity klienta banky připočítávají k částce životního minima rodiny ještě náklady na domácnost. Tyto náklady byly stanoveny Hypoteční bankou ve výši 6,6 tis. Kč a Českou spořitelnou ve výši zhruba 5,4 tis. Kč. Pro jistotu bude počítáno s dražší variantou.

Příjmy celkem $21\,000 + 16\,000 = 37\,000$ Kč

Výdaje celkem $5\,200 + 500 + 8\,680 + 6\,600 = 20\,980$ Kč

Rozíl mezi příjmy a výdaji je 16 tis. Kč. Rodina by si tedy neměla brát hypotéku s kratší dobou splatnosti tj. s dobou splatnosti 20 let, protože by ji po odečtení anuitní splátky ve výši cca 14 000 Kč zbyly pouze 2 tis. Kč. Rodina si tedy může vzít úvěr s dobou splatnosti 25 let, kdy výše anuitní splátky by byla 12 tis. Kč a rodině by tím pádem zbyla rezerva 4 tis. Kč. Pokud by rodina však chtěla ještě o trochu větší rezervu, může si vzít úvěr s 30-ti letou dobou splatnosti, kdy anuitní splátka by byla ve výši 11 tis. Kč a rodinná rezerva 5 tis. Kč, ale nesmíme zapomínat, že čím delší doba splatnosti úvěru, tím více za hypotéku přeplatíme.

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem

Naše modelová rodina se rozhodla pro úvěr s dobou splatnosti 25 let, tj. 300 měsíců. Pokud by se rodině finančně dobře dařilo, mohla by tento úvěr splatit předčasně v době, kdy ji končí fixace úrokové sazby.

Hypoteční banka – Hypoteční úvěr do 85 %

Schválení hypotečního úvěru 0,8 % z úvěru	16 800 Kč
Vedení úvěrového účtu 150 Kč/měsíc, tj. celkově	45 000 Kč
Měsíční výpis – elektronicky	zdarma
Odhad ceny nemovitosti	4 600 Kč
Čerpání (1.-3. zdarma, pak 500 Kč za každé čerpání)	zdarma

Cena úvěru celkem:

$$3\,790\,200 + 16\,800 + 45\,000 + 4\,600 = \mathbf{3\,856\,600\,Kč}$$

Komerční banka – Hypoteční úvěr Klasik

Schválení hypotečního úvěru	2 900 Kč
Vedení úvěrového účtu 150 Kč/měsíc, tj. celkově	45 000 Kč
Měsíční výpis – elektronicky	zdarma
Odhad ceny nemovitosti	4 500 Kč
Čerpání	zdarma

Cena úvěru celkem:

$$3\,642\,600 + 2\,900 + 45\,000 + 4\,500 = \mathbf{3\,695\,000\,Kč}$$

Česká spořitelna – Ideální hypotéka

Schválení hypotečního úvěru	0 Kč
Vedení úvěrového účtu 200 Kč/měsíc, tj. celkově	60 000 Kč
Měsíční výpis – poštou	zdarma
Odhad ceny nemovitosti	2 000 Kč
Čerpání (do 4 měsíců zdarma, pak 500 Kč za každé čerpání)	zdarma

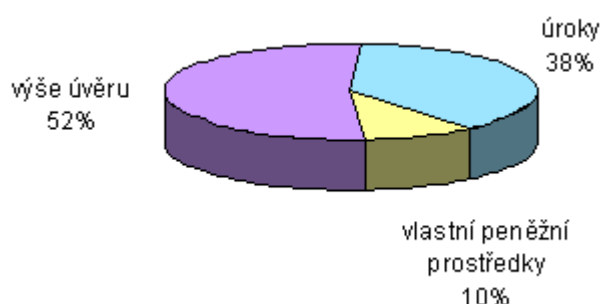
Cena úvěru celkem:

$$3\,779\,700 + 60\,000 + 2\,000 = \mathbf{3\,841\,700\,Kč}$$

Vyhodnocení

V tomto modelovém příkladě se jeví jako nejvýhodnější nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky. Jedná se o Hypotéční úvěr Klasik s úrokovou sazbou 4,89 % po dobu 5-ti leté fixace a tedy s měsíční anuitní splátkou ve výši 12 142 Kč. Rodina by za tuto hypotéku přeplatila celkově zhruba 1,6 mil Kč. Ostatní dvě banky Hypoteční banka a Česká spořitelna měly výsledky hodně podobné. Přeplatek u Hypoteční banky by byl vykázán ve výši 1,76 mil. Kč a u České spořitelny ve výši 1,74 mil. Kč. U obou těchto bank by ještě navíc záleželo na počtu čerpání úvěru neboť čerpání zdarma je omezeno po určitou dobu nebo na určitý počet výběrů a výběry navíc jsou pak zpoplatněny nemalými částkami. Komerční banka i v tomto vyšla lépe, neboť má čerpání úvěru po celou dobu zdarma. A jelikož se úrokové sazby s různou délkou splatnosti úvěru při stejné době fixace u žádné ze zkoumaných bank neliší tzn. zůstávají stejné, vyšel by hypoteční úvěr od Komerční banky nejlépe i kdyby si rodina chtěla vzít úvěr na 30 let.

Graf 4.2 Podíl jednotlivých zdrojů financování nemovitosti v daném příkladě



4.3 Třetí modelový příklad – hypoteční úvěr do 70 %

Svobodný, bezdětný muž se rozhodl pořídit si vlastní bydlení. Chtěl by si koupit byt v osobním vlastnictví za 1 100 000 Kč. Ze svého stavebního spoření má našetřeno 350 000 Kč, které chce investovat do tohoto bydlení. Tento nově koupený byt by byl zástavou pro získání hypotečního úvěru od banky. Výše poskytnutého úvěru bude tedy ve výši 68,2 % hodnoty zastavené nemovitosti. Čistý příjem tohoto muže je 18 000 Kč měsíčně a v domácnosti žije sám. Jeho pravidelné výdaje jsou příspěvek na penzijní připojištění ve výši 300 Kč měsíčně a příspěvek na stavební spoření ve výši 1 500 Kč měsíčně. Výdaje na bydlení měl zatím minimální, protože bydlel u rodičů.

Hypoteční banka

Jelikož muž má našetřené i vlastní peněžní prostředky ve výši 350 000 Kč a celková cena nemovitosti je 1 100 000 Kč, bude potřebovat hypoteční úvěr od banky ve výši 750 000 Kč, což představuje 68,2 % hodnoty zastavené nemovitosti. Pro tyto případy nabízí Hypoteční banka hypoteční úvěr do 70 % hodnoty nemovitosti, za který nabízí jedny z nejnižších úroků. Stejně jako v předchozí příkladech bude počítáno s 5-ti letou fixací úrokové sazby, takže při zvolené 5-ti leté fixaci je výše úroků 5,19 % (viz tab. 3.2).

Doba splatnosti	10 let	20 let	30 let
Výše úvěru	750 000 Kč	750 000 Kč	750 000 Kč
Období fixace	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	5,19 %	5,19 %	5,19 %
Měsíční splátka	8 025 Kč	5 029 Kč	4 114 Kč
Splátky celkem	963 000 Kč	1 206 960 Kč	1 481 040 Kč
Z toho úroky	213 000 Kč	456 960 Kč	731 040 Kč

Komerční banka

Komerční banka nabídne Hypoteční úvěr Klasik, protože se jedná o hypoteční úvěr do 85 % hodnoty zastavené nemovitosti s úrokovou sazbou 4,89 % při 5-ti leté fixaci (viz tab. 3.3).

Doba splatnosti	10 let	20 let	30 let
Výše úvěru	750 000 Kč	750 000 Kč	750 000 Kč
Období fixace	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	4,89 %	4,89 %	4,89 %
Měsíční splátka	7 915 Kč	4 904 Kč	3 976 Kč
Splátky celkem	949 800 Kč	1 176 960 Kč	1 431 360 Kč
Z toho úroky	199 800 Kč	426 960 Kč	681 360 Kč

Česká spořitelna

Česká spořitelna opět nabídne svojí Ideální hypotéku s úrokovou sazbou při 5-ti leté fixaci 5,19 %⁷ (viz tab. 3.4).

Doba splatnosti	10 let	20 let	30 let
Výše úvěru	750 000 Kč	750 000 Kč	750 000 Kč
Období fixace	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	5,19 %	5,19 %	5,19 %
Měsíční splátka	8 051 Kč	5 059 Kč	4 147 Kč
Splátky celkem	966 120 Kč	1 214 160 Kč	1 492 920 Kč
Z toho úroky	216 120 Kč	464 160 Kč	742 920 Kč

⁷ Při stejné úrokové sazbě lze vidět, že měsíční splátka vyšla u Hypoteční banky a České spořitelny rozdílně. Rozdíl je patrně způsoben tzv. konvencí úročení (zohledňující počet dní v roce a měsíci), která se u různých bank může lišit. Používají se například konvence 30/360, 365/360, skutečnost/360 atd. Informace byla poskytnuta pracovníkem České spořitelny.

Životní minimum rodiny

V domácnosti žije 1 dospělá osoba. Životní minimum rodiny se stanoví dle tab. 2.1 následovně:

Jednotlivec 3 126 Kč

Celková částka životního minima 3126 Kč

K částce životního minima banky ještě připočítávají náklady na domácnost. Tyto náklady byly stanoveny Hypoteční bankou ve výši 2,7 tis. Kč a Českou spořitelnou ve výši 4 tis. Kč. Pro jistotu budu počítat s dražší variantou.

Příjmy celkem 18 000 Kč

Výdaje celkem $300 + 1\,500 + 3\,126 + 4\,000 = 8\,926$ Kč

Rozíl mezi příjmy a výdaji je tedy 9 tis. Kč. Variantu s dobou splatnosti 10 let a s anuitní splátkou cca 8 tis. Kč by měl muž tedy zvážit, protože jeho finanční rezerva by činila pouze 1 tis Kč. Když by si muž vzal úvěr s dobou splatnosti 20 let a anuitní splátkou cca 5 tis. Kč, zbyly by mu 4 tis. Kč. A kdyby si vzal úvěr na 30 let zbylo by mu ještě o 1 tis. Kč více, tedy 5 tis. Kč.

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem

Muž si tedy sjedná úvěr s 20-ti letou dobou splatnosti a za předpokladu, že by mu zbylé peněžní prostředky nestačily, mohl by si prodloužit dobu splatnosti úvěru na základě refinancování již stávajícího úvěru a to vždy v době kdy mu končí fixace úrokové sazby. Poplatky tedy budou zohledněny pro dobu splatnosti 20 let, tj. 240 měsíců.

Hypoteční banka – Hypoteční úvěr do 70 %

Schválení hypotečního úvěru 0,8 % z úvěru, min. 8 000 Kč	8 000 Kč
Vedení úvěrového účtu 150 Kč/měsíc, tj. celkově	36 000 Kč
Měsíční výpis – elektornicky	zdarma
Odhad ceny nemovitosti	3 900 Kč
Čerpání (1.-3. zdarma, pak 500 Kč za každé čerpání)	zdarma

Cena úvěru celkem:

$$1\,206\,960 + 8\,000 + 36\,000 + 3\,900 = \mathbf{1\,254\,860\,Kč}$$

Komerční banka – Hypoteční úvěr Klasik

Schválení hypotečního úvěru	2 900 Kč
Vedení úvěrového účtu 150 Kč/měsíc, tj. celkově	36 000 Kč
Měsíční výpis – elektronicky	zdarma
Odhad ceny nemovitosti	3 500 Kč
Čerpání	zdarma

Cena úvěru celkem:

$$1\,176\,960 + 2\,900 + 36\,000 + 3\,500 = \mathbf{1\,219\,360\,Kč}$$

Česká spořitelna – Ideální hypotéka

Schválení hypotečního úvěru	0 Kč
Vedení úvěrového účtu 200 Kč/měsíc, tj. celkově	48 000 Kč
Měsíční výpis – poštou	zdarma
Odhad ceny nemovitosti	2 000 Kč
Čerpání (do 4 měsíců zdarma, pak 500 Kč za každé čerpání)	zdarma

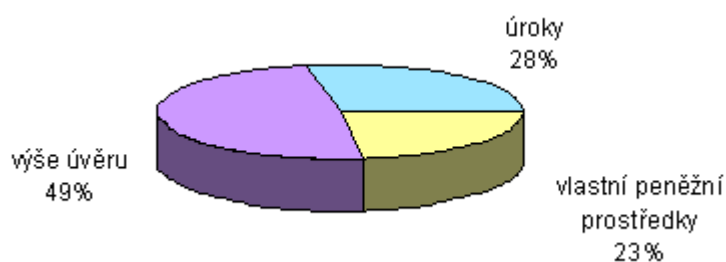
Cena úvěru celkem:

$$1\,214\,160 + 48\,000 + 2\,000 = \mathbf{1\,264\,160\,Kč}$$

Vyhodnocení

V tomto modelovém příkladu vyšla nejlépe opět hypotéka od Komerční banky a to Hypoteční úvěr Klasik s úrokovou sazbou 4,89 % při 5-ti leté fixaci úrokové sazby. V případě sjednání tohoto úvěru by muž platit anuitní splátky ve výši 4 904 Kč měsíčně po dobu 5 let (období fixace úrokové sazby) a za úvěr by přeplatil celkově asi 470 tis. Kč. U Hypoteční banky by při stejných podmínkách přeplatil 505 tis. Kč a u České spořitelny 514 tis. Kč. Tyto vypočítané výsledky jsou opět pouze orientační, protože byly počítány za předpokladu, že úroková sazba se po celou dobu trvání úvěru (po dobu 20-ti let) nezmění. Dá se ale usoudit, že po dobu prvních 5-ti let, po kterých trvá fixace úrokové sazby, by byl nejvýhodnější úvěr od Komerční banky.

Graf 4.3 Podíl jednotlivých zdrojů financování nemovitosti v daném příkladě



5 Závěr

Tato práce se pokusila podat přehled problematiky týkající se hypotečních úvěrů na bydlení u třech vybraných bank. Hypotéky pro svoji vlastnost jsou považovány za levný zdroj úvěru a mohou tedy vést k vyřešení problému rodiny s financováním vlastního bydlení, jejíž přání je bydlet pokud možno ihned, ale v současné době nedisponuje dostatečným množstvím finančních prostředků a ani v nejbližší době disponovat nebude.

Práce nabídla seznámení s hypotékami a jejich pořízení, čerpáním a splácením, případným využitím státní podpory hypotéky a neméně důležitým pojištěním hypotečního úvěru. Představila současné nabídky různých forem hypotečních úvěrů vybraných bank - Hypoteční banky, a.s., Komerční banky, a.s. a České spořitelny, a.s. Na konci práce jsou pak uvedeny modelové příklady lišící se podle množství vlastních peněžních prostředků podílejících se na celkové hodnotě zastavené nemovitosti. V prvním modelovém příkladu rodina neměla žádné našetřené vlastní peněžní prostředky a musela si tedy půjčit hypoteční úvěr do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Pro tento případ vyšla nejvýhodněji Ideální hypotéka od České spořitelny. V druhém modelovém příkladě šlo o hypoteční úvěr do 85 % hodnoty zastavené nemovitosti a pro něj vyšel nejlépe Hypoteční úvěr Klasik od Komerční banky. Ve třetím modelovém příkladu se jednalo o úvěr do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti a pro něj vyšel nejvýhodněji opět Hypoteční úvěr Klasik od Komerční banky.

V současné době jsou hypoteční úvěry velmi známým a hojně využívaným produktem pro financování bydlení. Nicméně tato oblast je velmi rozsáhlá a vyžaduje dostatečnou odbornost a celkovou orientaci. V neposlední řadě je rovněž důležitý přístup k aktuálním informacím na hypotečním trhu jako je např. vývoj úrokových sazeb.

Žadatel by neměl brát hned první jemu nabídnutý hypoteční úvěr, ale měl by se seznámit i s nabídkami jiných bankovních institucí, aby se lépe orientoval na hypotečním trhu. Pokud žadatel nemá dostatečný časový prostor na konzultace v jednotlivých bankovních institucích nebo se nechce zatěžovat přílišnou administrativou anebo má strach ze své nedostatečné odbornosti v oblasti hypoték, může požádat o pomoc nezávislého finančního poradce, který se orientuje na aktuálním hypotečním trhu a jeho výsledkem práce by mělo být zvolení nejvýhodnější nabídky hypotéky pro konkrétní případ.

Seznam použité literatury

a) Odborné knihy

- [1] KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1.vyd. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
- [2] KUNZ, V. *Ekonomika pro střední školy*. 2. vyd. Ostrava: Mirago, 2006. 122 s. ISBN 80-86617-30-0.
- [3] SEKERKA, B. *Banky a bankovní produkty*. Praha: Profess, 1997. 532 s. ISBN 80-85235-51-X.
- [4] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přep. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [5] SYROVÝ, P.; NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualiz. vydání. Praha: Grada Publishing, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
- [6] VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1.vyd. Brno: Era group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

b) Internetové odkazy

<http://finance.idnes.cz/>
www.cnb.cz
www.csas.cz
www.finance.cz
www.hypoindex.cz
www.hypotecnibanka.cz
www.kb.cz
www.mesec.cz
www.mmr.cz
www.mpsv.cz

Seznam zkratek

apod.	a podobně
a.s.	akciová společnost
atd.	a tak dále
cca	circa
ČNB	Česká národní banka
ČS	Česká spořitelna
ČSOB	Československá obchodní banka
HB	Hypoteční banka
HÚ	Hypoteční úvěr
KB	Komerční banka
max.	maximum
mil.	milion
min.	minimum
mld.	miliarda
např.	například
sb.	sbírky
tab.	tabulka

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

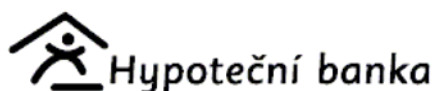
V Ostravě dne 7. května 2010

.....
Monika Bršťáková

Adresa trvalého pobytu studenta:
Jesenická 8
Rýmařov
795 01

Seznam příloh

- Příloha 1: Návrh na uzavření smlouvy o úvěru pro 2 osoby – Hypoteční banka, a.s.
- Příloha 2: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru – Komerční banka, a.s.
- Příloha 3: Žádost o hypoteční úvěr – Česká spořitelna, a.s.



návrh

na uzavření smlouvy o úvěru

Vážený kliente,
jsme potěšeni Vaším zájmem o úvěry z nabídky produktů Hypoteční banky. V předcházejících jednáních jsme se seznámili s Vaším záměrem a nyní bychom Vás chtěli požádat o vyplnění Návrhu a upřesnění příslušných údajů. Naši obchodní manažeři Vám s přípravou podkladů rádi pomohou.

Typ produktu		Typ služby	
Zpracovatel		Doporučitel	

1. Základní informace o úvěru

Výše úvěru v Kč		Délka úvěru v letech	
Z toho neúčelová část úvěru v Kč ¹		Den splátky v měsíci ²	
Předpoklad čerpání od		Platnost a typ úrokové sazby	
Předpoklad čerpání do			

2. Účel úvěru

Koupě:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Splacení úvěru, půjčky:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší
Výstavba:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Vypořádání dědictví:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší
Vypořádání SJM:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Koupě družstevního podílu:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší
Rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Jiný účel	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší uvedte účel:

3. Údaje o klientovi

Klient	1.	2.
Jméno (příp. další jména) a příjmení (vč. titulu)		
Rodné číslo ³		
Rodinný stav / vztah k 1. klientovi		
Nejvyšší dosažené vzdělání ⁴		
Státní příslušnost, trvalý pobyt v ČR		
Trvalé bydliště, ulice, č.p./orientační		
Obec, město, PSČ		

Žádáme, aby veškerá korespondence byla zasílána osobě oprávněné pro styk s bankou, tj. osobě:

☐ 1. Klienta nebo ☐ 2. Klienta

a to ☐ na výše uvedenou adresu

nebo ☐ na dále uvedenou adresu

Ulice a č.p. / orientační	
Město/obec	

¹ vyplňte pouze v případě, požadujete-li službu „Neúčelová část“

² výjma 29. - 31. dne v měsíci

³ u cizinců datum narození, stát.příslušnost, DIČ (než-li zjistit DIČ, vyžaduje se místo narození) a stát daňového rezidentství, u osob podnikajících na základě živnost, oprávnění vyplňte IČ.

⁴ bez vzdělání – základní – střední odborné (vyučen) – úplné střední odborné – střední všeobecné - VŠ

Příloha 2: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru – Komerční banka, a.s.



KB

**Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru
a čestné prohlášení Flexibilní hypotéka²**

registrační číslo žádosti

referenční číslo žádosti¹

Žádost o poskytnutí a čestné prohlášení²

☐ úvěru ☐ příslibu úvěru

☐ spotřebitelského

☐ překlenovacího hypotečního

☐ předhypotečního

☐ hypotečního

podána

<input type="checkbox"/> na pobočce KB	<input type="checkbox"/> pomocí distribučního kanálu DCS dne _____
Obchod zprostředkovaný externím partnerem	Ano <input type="checkbox"/> Ne <input type="checkbox"/>

Fyzická osoba – nepodnikatel (dále jen „Žadatel“)

Příjmení, jméno, titul:	
Adresa (trvalý pobyt):	
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):	
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:	
Stav:	<input type="checkbox"/> svobodný(á) <input type="checkbox"/> rozvedený(á) <input type="checkbox"/> ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> vdovec/vdova <input type="checkbox"/> registrovaný(á) partner(ka)
Bytové poměry:	<input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu <input type="checkbox"/> nájemník <input type="checkbox"/> ostatní
Rok uzavření manželství:	Trvalý pobyt od roku:
Kontaktní adresa:	---
Telefon domů:	do zaměstnání: mobilní telefon:
Vzdělání:	
<input type="checkbox"/> ZŠ <input type="checkbox"/> SŠ <input type="checkbox"/> SŠ s maturitou <input type="checkbox"/> VŠ - bakalářské studium <input type="checkbox"/> VŠ - inženýrské, magisterské studium <input type="checkbox"/> VŠ - doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně	
Zaměstnavatel/Název firmy: ³	
Odvětví:	
Povolání:	
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:	

Příjem klienta v Kč:⁴

Žádám o poskytnutí úvěru:

Úvěru v Kč:
Slovy:

¹ Týká se pouze příslibu úvěru.

² Je vyznačena předmětná varianta.

³ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

⁴ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztrát z minulých let a vypočtenou daň dle daňového přiznání.



Číslo žádosti (Doplň banka – interní číslo):

ŽÁDOST O ÚVĚR

- ☐ Hypoteční úvěr
☐ Zajištěný úvěr
☐ Americká hypotéka - hotovostní
☐ Americká hypotéka - spotřebitelská
☐ Hotovostní úvěr
☐ Spotřebitelský úvěr

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. ŽADATEL(KA)/ SPOLUŽADATEL(KA) (nehodící se škrtněte):

Příjmení, jméno, titul: _____ RČ/datum narození: _____

Rodné příjmení: _____

Místo a země narození: _____ ☐ muž ☐ žena

Stát. přísl.: _____

Název průkazu totožnosti: _____ Číslo: _____ Platnost do: _____

Trvalá adresa (ulice, č.p., obec, PSČ): _____

Korespondenční adresa (je-li odlišná od trvalé): _____

Telefon domů: _____ Do zaměstnání: _____ Mobil: _____ E-mail: _____

Číslo účtu pro splácení: _____

Rodinný stav:

- ☐ ženatý/vdaná
☐ svobodný/á
☐ rozvedený/á
☐ vdovec/vdova
☐ druh/družka
☐ registrovaní partneři

Nejvyšší dosažené vzdělání:

- ☐ základní
☐ vyučen
☐ vyučen s maturitou
☐ úplné střední odborné
☐ úplné střední všeobecné
☐ vyšší odborná škola
☐ vysokoškolské/univerzitní
☐ neznámé

Sociální zařazení:

- ☐ střední/vyšší management
☐ zaměstnanec v soukromém sektoru
☐ podnikatel
☐ státní zaměstnanec
☐ dělník/manuální pracovník
☐ svobodné povolání
☐ důchodce
☐ student
☐ voják z povolání
☐ nezaměstnaný
☐ v domácnosti
☐ ostatní/ nezařazen

Plátce příjmu:

- ☐ stát
☐ akc. spol. s účastí státu
☐ akc. spol. bez účasti státu
☐ zahraniční společnost
☐ družstvo
☐ spol. s r.o.
☐ soukromý podnikatel
☐ jiný plátce příjmu
☐ vlastní soukromé podnikání

Současné bydlení:

- ☐ vlastní byt/dům se zástavou
☐ vlastní byt/dům bez zástavy
☐ družstevní vlastnictví
☐ státní/obecní byt
☐ nájem v bytě ve vlastnictví jiné osoby
☐ u rodičů, u rod. příslušníků
☐ ubytovna/kolej
☐ jiné bydlení

Celkový počet vyživovaných osob v domácnosti (manžel/ka, druh/družka, nezaopatřené děti): _____ Děti ve věku: _____

Údaje o příjmu ze zaměstnání: ☐ doba neurčitá ☐ doba určitá (pracovní poměr sjednán do _____)

Zaměstnavatel (název, adresa): _____

IČ: _____ Zaměstnan od: _____

Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí (resp. jiná exekuce): ☐ jsou ☐ nejsou prováděny

Vyplňte, pokud je Vaše celá měsíční mzda poukazována na účet v České spořitelně, a.s. déle než 6 měsíců

Zaměstnan na pozici: _____

Kontaktní tel. na mzdové oddělení

Prohlašuji, že se mnou ☐ je ☐ není vedeno jednání o skončení mého pracovního poměru, případně pracovní poměr bude rozváznán dne: _____

Vyplňte, pokud je Vaše stávající zaměstnání kratší než 6 měsíců

Předchozí zaměstnavatel (název, adresa): _____

Zaměstnan od: _____ do: _____ Poslední čistá měsíční mzda: _____ Kč